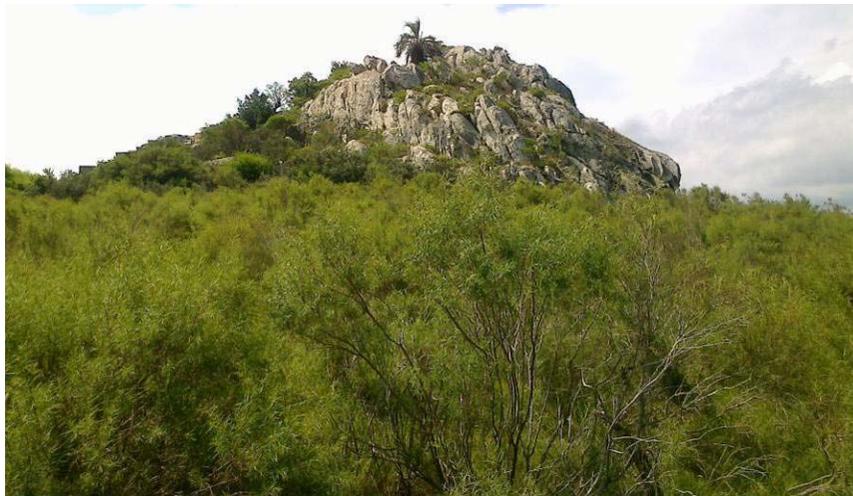
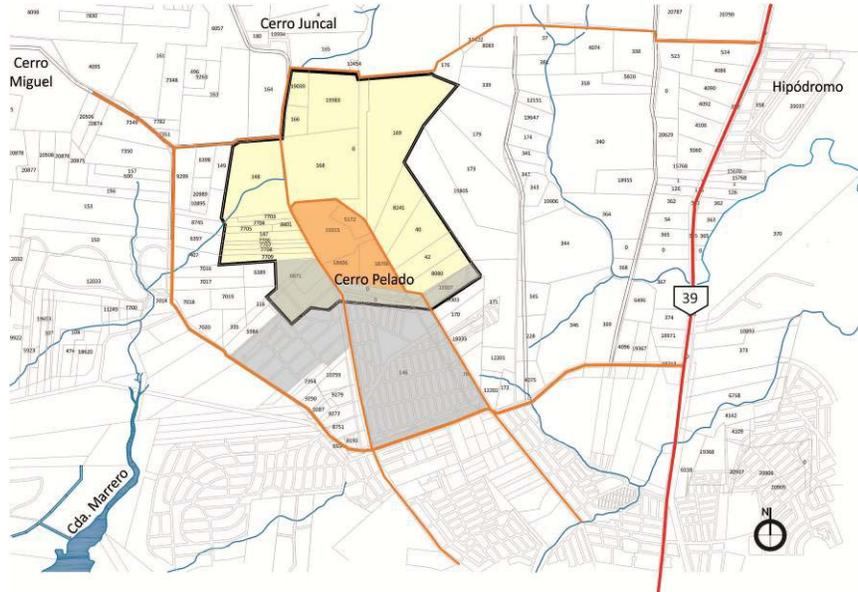


## Programa de Actuación Integrada Cerro Pelado - Maldonado



Exp. Nº 2012-88-01-01872

Marzo 2016



## 0. DATOS DEL PROGRAMA

1.	Denominación o título del proyecto	Programa de Actuación Integrada Cerro Pelado
2.	Localización del proyecto	1ª Sección Judicial de Maldonado Padrones: 5172, 19315, 18606 y 18798
3.	Representante del titular del proyecto	Gustavo García
4.	Domicilio constituido a los efectos de las notificaciones - Teléfono/fax	Grupo GESTA Carlos Quijano 1290, oficina 105 C.P. 11100. Telefax: 29007229
5.	Técnico responsable del proyecto	Arq. Araxí Latchinian
6.	Firma del técnico	
7.	Ingeniero Agrimensor	Ing. Agrim. Carlos Rodríguez
8.	Firma del técnico	
9.	Nº de expediente	Exp. Nº 2012-88-01-01872
10.	Nombre de otros autorizados a notificarse y acceder al expediente	Técnico Silvana Otón Fax: 29007229



## INDICE

### Introducción

1. Localización y presentación del programa
2. Marco legal
3. Polígono y Perímetro de Actuación
  - 3.1 Delimitación y descripción del polígono
  - 3.2 Descripción de la Unidad de Actuación
  - 3.3 Cualidades distintivas de la localización
4. Propuesta de ordenación
  - 4.1 Estructura general
  - 4.2 Unidad de Actuación
    - 4.2.1 Proyecto de trazado
    - 4.2.2 Infraestructuras
    - 4.2.3 Parámetros normativos
5. Análisis de impactos en el perímetro de actuación y su entorno
  - 5.1 Medio físico natural, medio ambiente, recursos naturales
    - 5.1.1 Medio natural
    - 5.1.2 Medio construido
  - 5.2 Población y situación socioeconómica
  - 5.3 Actividades económicas
  - 5.4 Sistema de infraestructuras y otras dotaciones
  - 5.5 Sistema urbano y núcleos de población
  - 5.6 Patrimonio cultural, histórico, paisajístico
  - 5.7 Sistema de planificación territorial
6. Participación y consulta



## INTRODUCCIÓN

El presente informe corresponde al Avance del Programa de Actuación Integrada Cerro Pelado (en adelante PAI) localizado en la 1ª Sección Judicial del Departamento de Maldonado. El proyecto involucra los padrones N° 5172, 19315, 18606 y 18798.

El PAI es un instrumento de ordenamiento y gestión, definido como uno de los instrumentos Especiales en la Ley N° 18.308, para la planificación territorial. Esta Ley indica como requisito para la transformación del suelo el desarrollo de un PAI, estableciendo que este suelo deberá tener el atributo de Potencialmente Transformable. El ámbito territorial en estudio cuenta con este atributo, de acuerdo a la Categorización de suelos del departamento de Maldonado, contenida en las Directrices Departamentales.

A través de este instrumento se desarrollan las determinaciones contenidas en los Decretos departamentales N° 3866/10 (Decreto reglamentario de implementación de la Ley 18.308 para Maldonado) y N° 3867/10 (Directrices de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Maldonado), para lograr la ordenación integrada del ámbito territorial que comprende el PAI, en concordancia con el planeamiento de mayor escala.

Este estudio se inscribe dentro de la Fase Específica, de acuerdo a la Resolución N° 08322/2011 que reglamenta la elaboración y aprobación de los PAI para el Departamento de Maldonado. En esta se establecen los ámbitos territoriales que se deberán definir para abordar el estudio; la “Unidad de Actuación” como área específica a transformar a partir de un proyecto, y el “Polígono”, como un área más amplia que abarca los predios linderos al área de proyecto sobre los cuales este podrá tener impactos.

Este PAI contempla la transformación de un sector de suelo rural en urbano y suburbano de uso preferente residencial. Se desarrollará como urbanización abierta, con calles libradas al uso público, integrado a las áreas urbanas del entorno a partir de la continuidad de las calles públicas existentes. Se prevé la urbanización de un sector de suelo urbano para lotes individuales y unidades en propiedad horizontal; y un sector suburbano para desarrollo residencial de menor densidad.

La Fase Preliminar del PAI Cerro Pelado conteniendo la propuesta de delimitación fue presentada en la Intendencia de Maldonado, ingresando con el expediente N° 2012-88-01-01872. Analizada la propuesta, la Comisión Asesora de Planeamiento Urbano y Territorial, Dirección General, autorizó la presentación del Programa de Actuación Integrada, comunicando a la Dirección Nacional de Medio Ambiente.

## 1. Localización y presentación del programa

El polígono se localiza en la Microrregión Maldonado-Punta del Este, al norte de la ciudad de Maldonado, entre la Cañada Marrero (oeste) y la Ruta 39 (este), al norte del área urbana de Cerro Pelado. Abarca una superficie aproximada de 267 has pertenecientes a 27 padrones. Dentro del polígono, la Unidad de Actuación a desarrollar a través del PAI, está integrada por 4 padrones con una superficie de 34 has 209 mc.

La mayor parte de la superficie del polígono (23 padrones) está en suelo rural con el atributo de potencialmente transformable, y un sector menor al sur del ámbito (parte de 4 padrones) corresponde a suelo urbano. El suelo a transformar tiene la categoría de rural potencialmente transformable, en aplicación de la Categorización de Suelos de las Directrices Departamentales de Maldonado (Decreto 3867/10).

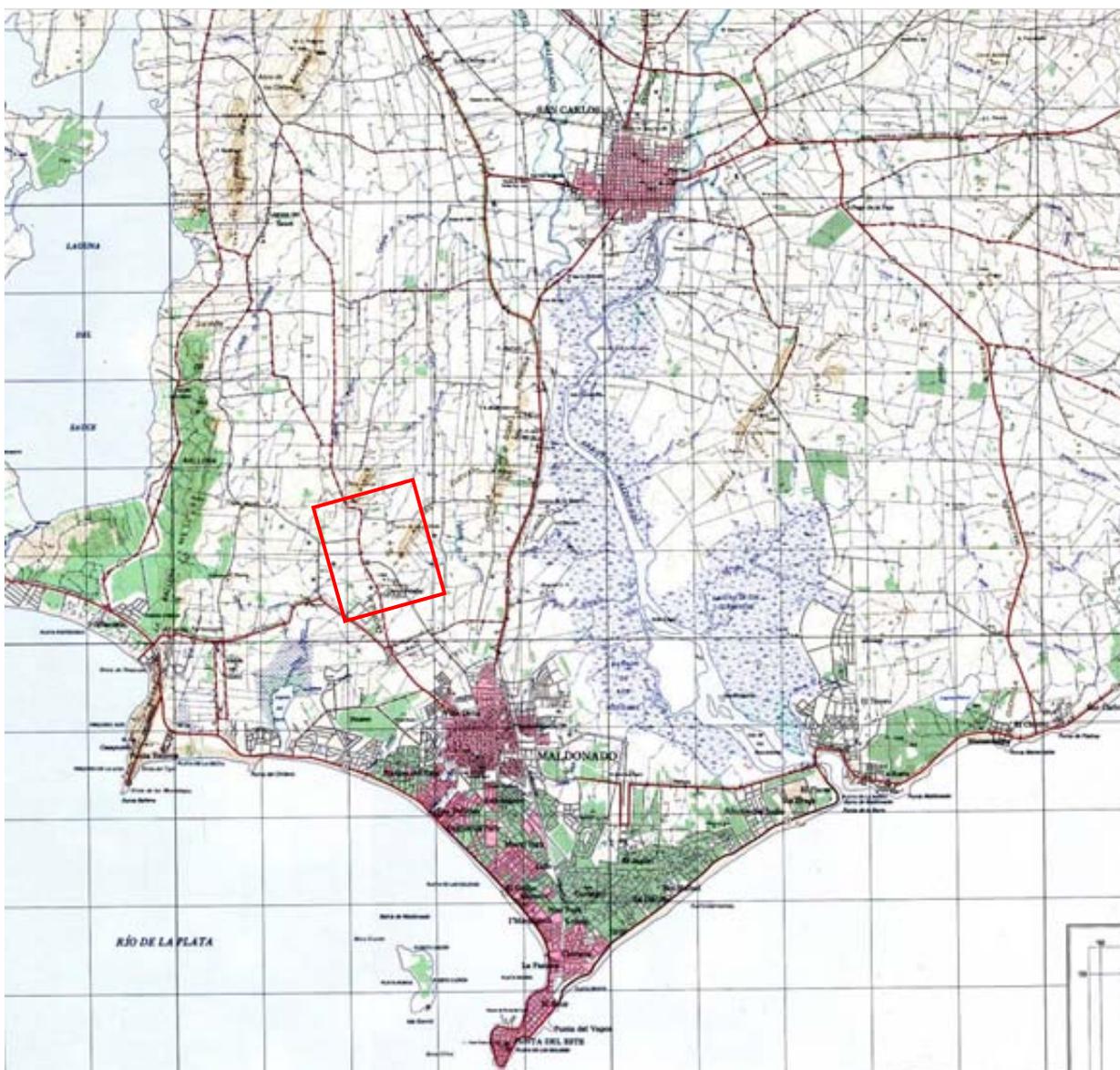
El sector que se propone urbanizar constituye el área natural de expansión del suelo urbano localizado al sur. Para su delimitación se han considerado aspectos de conectividad de todos los terrenos asociados al sistema de vialidad de la zona, así como criterios de integración a las áreas urbanizadas del entorno. Los principales estructuradores dentro del sector corresponden al Cno. Benito Nardote al oeste y la Av. W. Ferreira Aldunate al este, ambos de conexión con Luis Alberto de Herrera al sur.

El proyecto que se va a desarrollar en el marco de la Unidad de Actuación, consiste en un amanzanado de carácter abierto destinado a viviendas, que abarca una superficie de aproximadamente 34 has. Está previsto el desarrollo de viviendas en régimen de propiedad horizontal y lotes individuales, y se incluirá una zona comercial como actividad complementaria al uso residencial. El proyecto consiste en un trazado con carácter de barrio jardín, con espacios públicos verdes distribuidos en el sector y calles de 17 metros. La propuesta incluye la cesión de suelo para calles públicas a la Intendencia de Maldonado y aproximadamente 12 % de la superficie total del terreno para espacio libre.

Se busca incorporar un sector de suelo urbanizado que permita abarcar un espectro de población poco contemplado, principalmente habitantes permanentes de nivel socioeconómico medio.

En el estudio territorial para la implantación del proyecto se analiza especialmente su localización dentro del ámbito del Plan Local de Ordenamiento para la Aglomeración Central San Carlos-Maldonado-Punta del Este, en relación a objetivos de planificación y en particular las previsiones en cuanto a infraestructuras y localización de actividades.

Según la zonificación del departamento, el ámbito corresponde a la Región Maldonado-Punta del Este, Sector 2. Maldonado y es asimilable a la normativa correspondiente al sector 2.4 Resto del Sector.



*Fig. 1: Localización del área en la Microrregión Maldonado-Punta del Este. (Plano SGM)*

## 2. Marco Legal

El PAI se desarrolla en el marco de la legislación nacional y departamental:

- Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (2008)
- Decreto 3866/10 Sobre disposiciones de suelos para el territorio del Departamento
- Decreto 3867/10. Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
- Resolución Nº 08322/2011. Reglamentación de los Programas de Actuación Integrada PAI para el Departamento de Maldonado
- Texto Ordenado de Normas de Edificación. Edición 2011
- Plan Local de Ordenamiento Territorial de la Aglomeración Central (Avance)

### **Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible**

La propuesta de elaboración del PAI, se inscribe en el marco que establece la ley en el artículo 21 sobre los Programas de Actuación Integrada, el cual indica las determinaciones generales que estos deberán incluir:

- a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.*
- b) La programación de la efectiva transformación y ejecución.*
- c) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.*

Así mismo se ajusta al Art. 34 sobre la transformación de sectores con el atributo de potencialmente transformable:

*“Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.”*

### **Decreto Nº 3867/10. Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible**

El ámbito delimitado para la realización del PAI corresponde a un sector de suelo rural, con el atributo de Potencialmente Transformable, de acuerdo a la Categorización de Suelos de las Directrices Departamentales. Se desarrolla en el marco de las directrices específicas y estrategias para la Microrregión Maldonado-Punta del Este, definida en los artículos 30º a 35º del mismo decreto.

El artículo 70° establece condiciones para la Transformación de Categoría del Suelo. De acuerdo al literal g), las actividades y tipo de urbanización propuestos, están de acuerdo con el destino y modalidad previstos en la normativa departamental.

El literal h) establece para el suelo rural que se transforme a suburbano la superficie mínima por fracción: *“En zonas de prioridad social o adyacentes a estas, el mínimo será de 300 mc”*

### **Decreto N° 3866. Reglamentación sobre disposiciones de suelos para el Territorio del Departamento – Implementación de la LOTDS**

El capítulo I establece las categorías y subcategorías para todo el Departamento.

En el capítulo II se establecen las condiciones para la transformación de categoría:

El Art. 17° establece la necesidad de realizar un PAI para hacer efectiva la transformación de categoría, en el caso de estudio, de un suelo rural potencialmente transformable a suelo urbano.

El Art 22° establece el contenido de un PAI, en cuanto al perímetro de actuación y su entorno inmediato, de los impactos previstos en:

- a) *el medio físico natural, el medio ambiente y los recursos naturales: agua, suelo, aire, flora y fauna;*
- b) *la población y la situación socioeconómica de ésta;*
- c) *las actividades económicas y productivas;*
- d) *el sistema de las infraestructuras, otras dotaciones y las comunicaciones*
- e) *el sistema urbano y los núcleos de población;*
- f) *el patrimonio cultural, histórico y arqueológico, incluyendo el paisaje;*
- g) *el sistema de planificación del territorio.*

El Art. 24° establece que el PAI, para la transformación de suelo rural, podrá contener además, el análisis particular de los factores que establezca la reglamentación sobre la base de los siguientes:

- a) *los impactos previstos sobre los ecosistemas, la geomorfología, flora y fauna;*
- b) *la accesibilidad a las áreas costeras y la continuidad de la red vial pública;*
- c) *el manejo de las aguas pluviales;*
- d) *el sistema de disposición de efluentes;*
- e) *el sistema de abastecimiento de agua potable;*
- f) *el sistema de gestión de residuos sólidos;*
- g) *el sistema de espacios públicos*
- h) *las demás dotaciones: energía eléctrica, comunicaciones, etc.;*
- i) *la influencia en la accesibilidad territorial y el transporte público;*

- j) *las variaciones previstas para el empleo, su calidad y otras consecuencias sociales;*
- k) *la significación social y económica de la eventual pérdida de suelo productivo rural;*
- l) *los cuidados para la preservación del patrimonio cultural y las acciones para el reconocimiento arqueológico;*
- m) *las previsiones para el manejo de las áreas verdes privadas y de los ecosistemas comprendidos en sus lotes;*
- n) *la evaluación económico-financiera del emprendimiento y seguridades de su viabilidad;*
- o) *la sostenibilidad en el tiempo de la nueva situación territorial;*
- p) *la forma de cumplimiento de los requisitos legales, en particular las exigencias de reservas de suelo para destinos de interés departamental o nacional;*
- q) *las actuaciones previstas de vivienda de interés social;*
- r) *el cronograma de ejecución;*
- s) *el modo de constituir las garantías reales o personales suficientes de ejecución*
- t) *el ajuste a las disposiciones de la planificación y demás normativa nacional o departamental aplicable.*

En el capítulo III se establecen las disposiciones para el uso del suelo, y el capítulo IV establece los regímenes de gestión.

### ***Resolución Nº 08322/2011. Reglamentación de los Programas de Actuación Integrada PAI para el Departamento de Maldonado.***

A través de ésta se reglamenta la Ley Nº 18.308 en todos los artículos referidos a los PAI así como los decretos departamentales 3866/2010 y 3867/2010. Se incorpora la Fase Preliminar y Fase Específica al procedimiento de elaboración y aprobación de los PAI. En el artículo 2º se establece la delimitación de un Polígono como área de influencia con identidad territorial, que contendrá la Unidad de Actuación a desarrollar.

### ***Texto Ordenado de Normas de Edificación. TONE 2011***

La Ordenanza establece la regulación sobre los usos del suelo, la densidad de viviendas y las dimensiones de la edificación a partir de la definición de zonas.

- El art.174º delimita la región Maldonado-Punta del Este y sus sectores. El ámbito territorial del PAI corresponde al Sector 2 Maldonado y a la Zona 2.4 Resto del Sector.
- El artículo 201º define las condiciones para la Zona 2.4 Resto del Sector, correspondiente al área del proyecto.

## **Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Aglomeración Central (Avance)**

Este es un Plan en elaboración que aun no tiene carácter de norma, no obstante se consideran las directrices y lineamientos establecidos en el documento de avance de marzo 2011.

El Plan desarrolla los criterios y líneas de acción definidos en los “Talleres Territoriales”. La propuesta se apoya entre otros en los siguientes:

Se busca incorporar un sector de suelo urbanizado que permita abarcar un espectro de población poco contemplado, principalmente habitantes permanentes de nivel socioeconómico medio-bajo.

*“Para el caso de la mancha urbana de la Aglomeración, si bien se parte del criterio de no expansión indiscriminada de acuerdo a la Visión a Futuro consensuada en los Talleres Territoriales de la primera etapa de este trabajo, **se tiene en cuenta la incorporación a la categoría Urbana o Suburbana, de áreas suficientes de manera de mantener la oferta de suelo dentro de valores económicamente razonables.** Todo ello atendiendo a las proyecciones de crecimiento de población permanente y de temporada para un período superior a la prevista vigencia de este Plan. Especialmente, las necesidades de nuevo suelo urbano a futuro, debe contemplar la conformación de una cartera de tierras, accesible para la población permanente de escasos recursos, así como para programas de vivienda de interés social.” (Plan Maestro de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Aglomeración Central. Documento de Avance, 2011. pág. 125)*

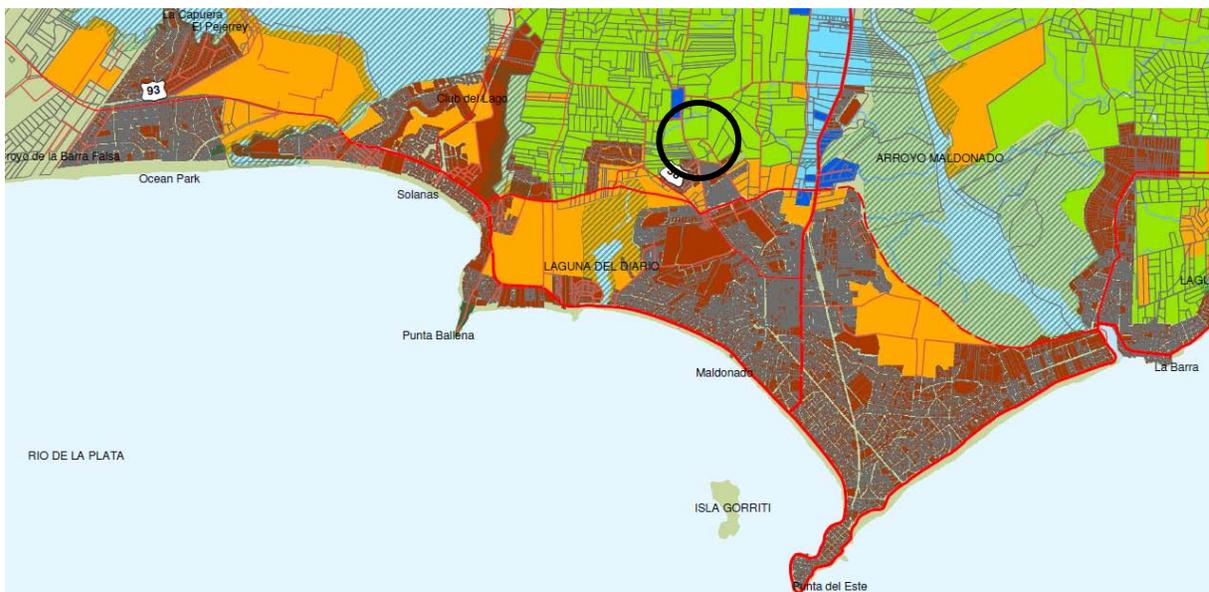


Fig. 2: Localización en plano Categorización de Suelos. (D.3867/10, L-B)

### **3. Polígono y Perímetro de actuación**

#### **3.1 Delimitación y descripción del polígono**

En cumplimiento con la legislación nacional y departamental se delimita el ámbito territorial para la transformación de categoría de un sector de suelo.

Se definen dos ámbitos para el desarrollo del PAI, uno más reducido, el de la Unidad de Actuación, donde este documento planteará directrices vinculantes al planeamiento general sobre clasificación de suelo y criterios de ordenación pormenorizada y otro ámbito de referencia más extenso, denominado Polígono, que va a permitir enmarcar adecuadamente la reflexión sobre las propuestas planteadas.

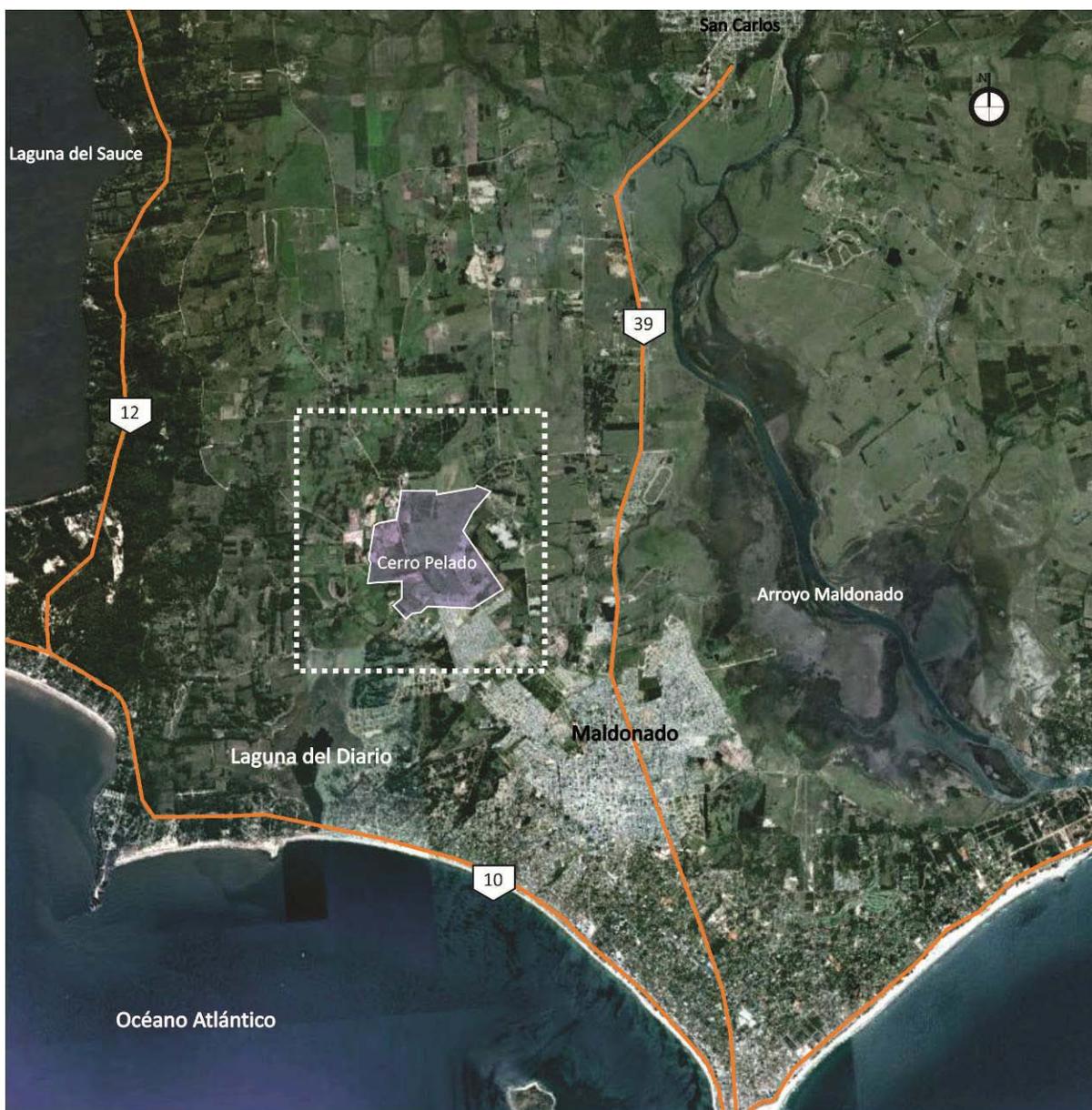
El polígono delimitado como área de posibles impactos por la transformación de categoría de suelo, abarca una superficie aproximada de 267 has pertenecientes a 27 padrones. Es el área correspondiente a los predios linderos al proyecto, donde podrán generarse impactos directos por la urbanización del suelo.

El área del polígono es la zona considerada de influencia en el desarrollo del PAI, por la condición de contigüidad de los predios que la integran con la Unidad de Actuación. Otro aspecto que refuerza la definición de este ámbito, se basa en que el área está estructurada por una importante red vial, de distribución zonal y conexión territorial: Camino Benito Nardone y Wilson Ferreira Aldunate en dirección norte-sur, que comunican con Av. Luis Alberto de Herrera de conexión este-oeste, entre Ruta 39 y 38.

La mayor parte de la superficie del polígono está calificada por el planeamiento como “Potencialmente Transformable”, y un sector menor corresponde a suelo urbano.

El sector conforma una unidad territorial como área natural de expansión del suelo urbano localizado al sur. Esto se evidencia por diferentes motivos:

- una tendencia en la ocupación del suelo por tejido residencial que está creciendo hacia el norte de la ciudad y en particular desde el barrio Cerro Pelado y Los Aromos, y la localización de nuevas urbanizaciones al este de W. Ferreira y oeste de Benito Nardone; y más recientemente el fraccionamiento desarrollado por la Intendencia de Maldonado al norte del polígono.
- la existencia de una red de vías y caminos que comunican toda la zona y a ésta con las áreas urbanas, y que a su vez son ejes del recorrido de transporte público. Al área se accede desde diferentes sectores de la ciudad.
- la existencia de infraestructuras de saneamiento, red de agua potable, energía eléctrica, en los bordes del área.



*Fig. 3: Localización-Delimitación del polígono sobre foto Google Earth.*

El polígono está integrado por 27 padrones, 4 de los cuales corresponden al área de proyecto donde se transformará el suelo para el desarrollo de viviendas.

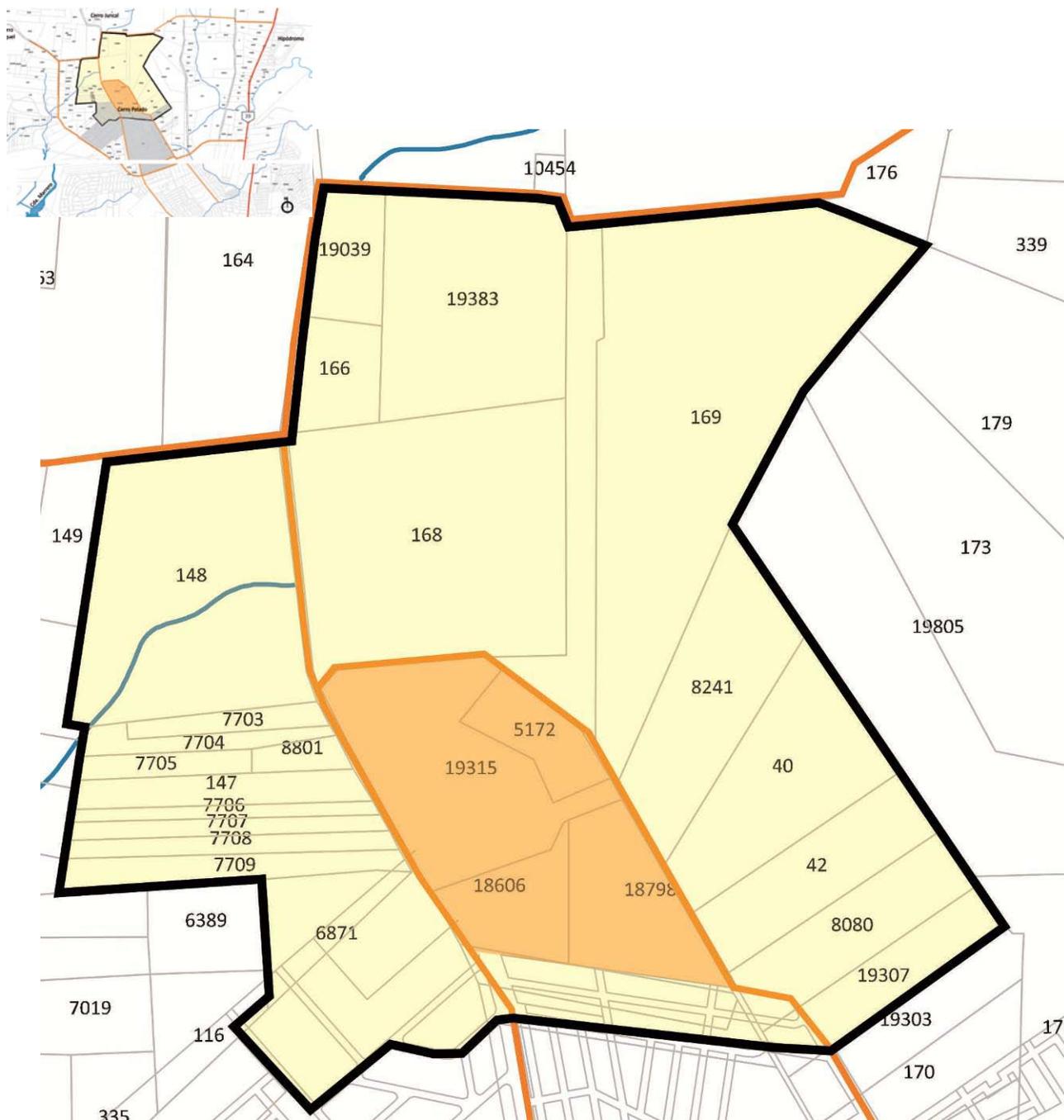


Fig. 4: Área del Polígono y Unidad de Actuación sobre plano de catastro



## Descripción de los padrones del polígono

En el siguiente cuadro se sintetizan las características de los padrones que integran el polígono (1 a 27), incluidos los de los gestionantes (1 a 4):

	Nº padrón	Superficie	Categorización de suelo	Situación actual
1	5172	5 has	SRPT a suburbano	No hay actividad productiva No existen construcciones Bosques de eucaliptus en límite norte y oeste (padrón 19315) y noreste del predio (5172) Localización del “Cerro Pelado” con afloraciones rocosas y altitud máxima + 90 m con pendientes promedio de 10%
2	19315	14 has 7150 mc	SRPT a suburbano	
3	18606	5 has	SRPT pasa a urbano	
4	18798	9 has 7255 mc	SRPT pasa a urbano	
5	8080	7 has 6379 mc	SRPT	Urbanización Los Ciruelos
6	42	7 has 6379 mc	SRPT	Urbanización y cancha de fútbol
7	40	15 has 8050 mc	SRPT	Rancho La Rueda (residencial turístico)
8	8241	14 has 7887 mc	SRPT	Cantera al este de Av. W. Ferreira con construcciones industriales, en actividad
9	169	44 has 7236 mc	SRPT	Pradera con afloraciones rocosas sin actividad productiva y sin construcciones
10	168	31 has 1626 mc	SRPT	Pradera para pastoreo de ganado bovino en 90% del predio 3 viviendas rurales sobre el camino (continuación de Av. W.Ferreira casi camino Nardone) 2,5 ha forestadas con bosques de eucaliptus en sector noroeste Atravesado por cañada afluente de Cañada Marrero
11	166	4 has 5460 mc	SRPT	Predio en uso por Cantera Cairo al este de camino B. Nardone
12	19383	20 has 1757 mc	SRPT	Predio forestado con bosques de eucaliptus
13	19039	4 has 5460 mc	SRPT	Lagunas formadas por extracción de áridos de aprox. 50% de la superficie del predio
14	148	25 has 5722 mc	SRPT	Explotación cantera Cairo, en actividad
15	7703	2 has 1386 mc	SRPT	4 viviendas rurales sobre camino perpendicular a B. Nardone
16	7704	2 has 9228 mc	SRPT	Predio sin construcciones

	N° padrón	Superficie	Categorización de suelo	Situación actual
17	7705	2 has 601 mc	SRPT	Sin actividad productiva ni construcciones
18	8801	7379 mc	SRPT	Predio sin construcciones
19	147	5 has 614 mc	SRPT	1 vivienda rural
20	7706	2 has 1364 mc	SRPT	1 vivienda rural
21	7707	2 has 1386 mc	SRPT	Predio forestado con eucaliptus
22	7708	2 has 1416 mc	SRPT	Aserradero Cerro Pelado con galpones y acopio de madera a cielo abierto
23	7709	4 has 2773 mc	SRPT	Empresa Ecotecno, servicios de recolección y mantenimiento de contenedores
24	19307	8 has	SU	Fraccionamiento La Milagrosa (etapa de urbanización)
25	6871		SU	Complejo de viviendas, oeste de B.Nardones
26	Fraccionado en lotes	7 has	SU	Sector norte de barrio Cerro Pelado. Lotes menores a 300 mc
27	Fraccionado en lotes	13 has	SU	Fraccionamiento al este de B. Nardone, lotes sup. a 1000 mc Complejo de viviendas en calle Los Aromos

De los 27 padrones que integran el polígono, 23 tienen la categoría de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable, incluidos los 4 padrones de la Unidad de Actuación. Existen además 4 padrones o parte de ellos que cuentan con la categoría de suelo urbano. Estos corresponden a la parte sur del polígono, en el sector norte del área urbanizada de Cerro Pelado; un área al oeste de Benito Nardone y el área urbana La Milagrosa, en proceso de urbanización.

Dentro del polígono, la Unidad de Actuación a desarrollar a través del PAI, está integrada por 4 padrones con una superficie de aproximadamente 34 has (padrones 1 a 4 del cuadro). El proyecto prevé la transformación de este suelo para el desarrollo de viviendas.



**REFERENCIAS**

- |  |   |
|--|---|
|  SU_Suelo Urbano  |  Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistemica   |
|  SS_Suelo Suburbano<br>Incluye emprendimientos Aprobados o con Informe favorable municipal anterior a la Categorización de Suelos |  SRN_Suelo Rural Natural                      |
|  SSI_Suelo Suburbano de Actividades Productivas de Bienes y Servicios   |  SR_Suelo Rural                               |
|  SRPT_Suelo Rural Potencialmente Transformable  |  Arco del sol                                 |
|  SRPTI_Suelo Rural Potencialmente Transformable a Actividades de Bienes y Servicios   |  Límite Marítimo                              |
|  SUF_Suelo Urbano de Fragilidad Ecosistemica  | SECTOR I= 7 millas náuticas<br>SECTOR II =12 millas náuticas  |
|  |  Rutas Nacionales                             |
|  |  Tramo de Ruta Propuesto - Rerúta del Humedal |
|  |  Caminos Departamentales                      |
|  |  Cursos de Agua                               |

Fig. 5: Localización del polígono en plano Categorización de Suelos. D.3867/10

### **3.2 Descripción de la Unidad de Actuación. Suelo a transformar**

El área de proyecto, que conforma la unidad de actuación, responde a una iniciativa de desarrollo privada, de un único propietario. Los padrones que la integran son 4 y se identifican con los siguientes números: 5172, 19315, 18606 y 18798. Tiene una superficie de 34 hectáreas de suelo que se van a transformar para ser urbanizadas incorporándose al tejido residencial de la ciudad de Maldonado. El sector norte, correspondiente a la cuenca de la Laguna del Diario será transformado a suburbano y el sector sur, correspondiente al Ao. Maldonado pasa suelo urbano.

El sector actualmente no tiene ninguna actividad productiva y no existen construcciones en ninguno de los 4 padrones que lo integran. Es una extensa área dominada por el “Cerro Pelado” casi en su centro de gravedad, desde donde se tienen visuales privilegiadas de una amplia zona de Maldonado.

El Cerro es una formación rocosa con una altitud máxima de 90 metros que constituye el elemento más significativo de la fisiografía de esta zona y determina las pronunciadas pendientes desde su punto más alto hacia el perímetro del predio. Hacia el sur, en el límite con el barrio Cerro Pelado la pendiente del terreno es de 8%, y hacia el norte, en la continuación de la Av. W. Ferreira, la pendiente alcanza el 14%. Dadas sus características naturales como un elemento singular de la fisiografía, es una formación a proteger para preservar el paisaje natural del sector.

Los ecosistemas de mayor fragilidad y más sensibles a la implantación de actividades urbanas son los asociados a los cursos de agua. El área del polígono es recorrida en el sector oeste por un brazo de la Cañada Marrero y existen además en el noroeste del polígono lagunas asociadas a las actividades de extracción de áridos. Ninguno de estos cuerpos de agua se encuentra dentro predio a urbanizar correspondiente al área de proyecto.

La principal aptitud del área para la localización del proyecto se relaciona con la condición del suelo, es decir con la previsión del planeamiento a partir de la categorización del suelo como zona a transformar para su urbanización con destino a actividad residencial.

La excelente conectividad con las áreas urbanas adyacentes y con el territorio, así como la posibilidad de conexión a las redes de infraestructura existentes en el entorno, aumenta su potencial como área urbanizable y constituyen aptitudes fundamentales de este sector para su desarrollo.

La proximidad al área urbanizada con los servicios y equipamientos necesarios para la residencia permanente, facilitan la incorporación del desarrollo propuesto. La zona tiene disponibilidad de área para promover el desarrollo de un crecimiento residencial, principalmente de viviendas para población permanente de ingresos medio-bajos, previstos por el gobierno departamental como áreas de prioridad social.

## Padrones a urbanizar dentro del polígono - área de proyecto



*El predio desde W. Ferreira / el predio desde el sur*



*Bosques de eucaliptus en el norte del predio*



*Vista desde el cerro, hacia la zona norte del predio con bosques de eucaliptus*



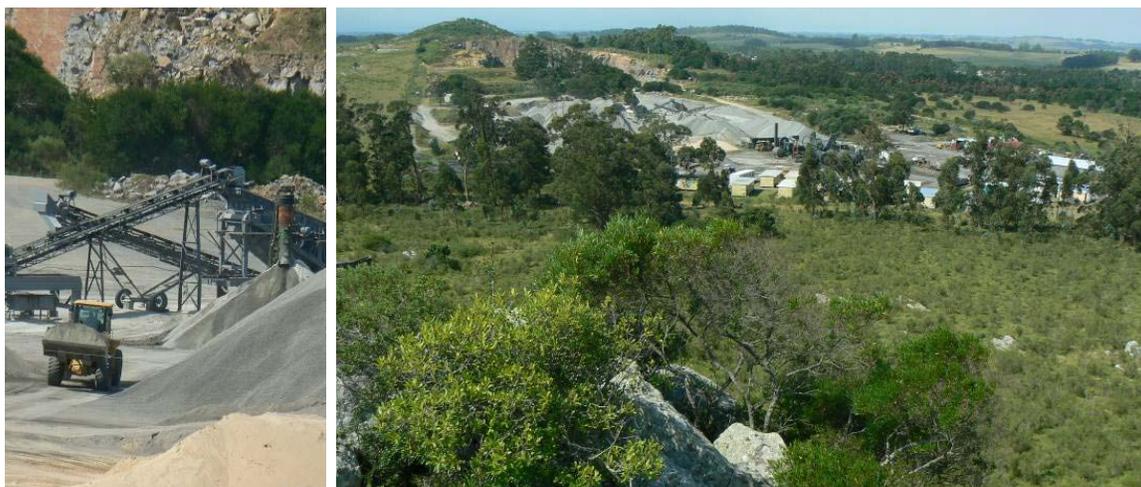
*Vista hacia el sur, vegetación de pradera sin árboles*

## Situación de padrones del polígono. Entorno al área de proyecto

Al este del área de proyecto



*Av. W. Ferrerira hacia el norte. Construcciones de la cantera al este del camino*



*Cantera al este (padrón N° 8242)*



*Rancho La Rueda (Padrón 40) y Fraccionamiento Los Ciruelos al este de W. Ferrerira*



*La Milagrosa etapa de urbanización, nivelación del terreno, primeros trazados*

Al oeste del área de proyecto



*B. Nardone: izq. Hacia el sur / der. Hacia el norte con eucaliptus alineados en el predio*



*Nuevo fraccionamiento al oeste de B. Nardote, Viviendas en construcción*



*Complejo de viviendas al oeste de B. Nardone ( padrón Nº 6871)*

Al norte del área de proyecto



*Entrada a la cantera al noroeste del predio*

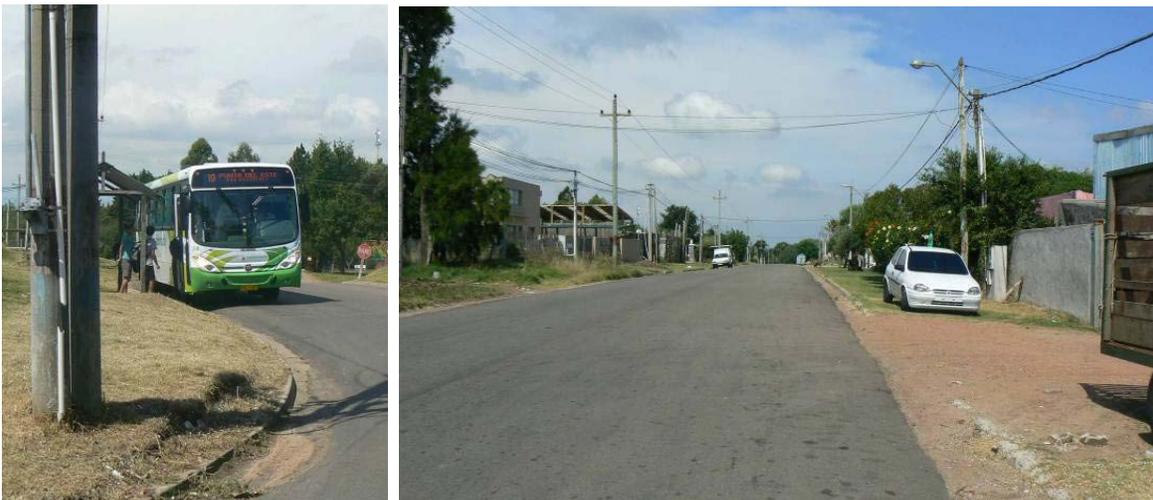


*Viviendas frente al predio, calle que limita al norte, continuación de W.F. Aldunate*



*Tierras de pasturas para ganado (pad. 168 y 169)*

Áreas urbanas al sur del área de proyecto



*Norte de barrio C. Pelado T. colectivo Calle asfaltada este-oeste al norte del barrio*



*Barrio Cerro Pelado al sur del polígono*

### 3.3 Principales cualidades distintivas y valores singulares

Se sintetizan las cualidades y valores de la localización seleccionada en relación al desarrollo del proyecto que se propone:

- Es una zona de excelente conectividad, entre la Ruta 39, Ruta 38, y el eje este-oeste de la Av. Luis A. de Herrera – Av. Antonio Lussich.
- Existe disponibilidad de terreno apto para la incorporación de nuevo suelo para viviendas, con acceso por diferentes vías desde el norte, sur, este y oeste.
- Existe una demanda de suelo para viviendas en la zona, de sectores medios y medio-bajos de la población permanente de Maldonado, para la cual no hay oferta por el momento.
- El sector constituye el área de expansión natural del suelo urbano que se extiende al sur, y cuenta con una importante infraestructura vial de conexión con los principales ejes que estructuran la zona. Esto facilitará la incorporación del nuevo suelo urbanizado residencial a la ciudad.
- La cercanía al área urbana consolidada de Maldonado, asegura la disponibilidad de servicios y equipamientos próximos al sector que se propone urbanizar.
- En las áreas urbanas inmediatas al polígono existe cobertura de saneamiento a las que se podrá conectar el nuevo sector.
- La zona cuenta con un elemento natural de gran singularidad como el Cerro Pelado que amerita su mantenimiento como un elemento de valor significativo de la fisiografía del terreno.

## 4. Propuesta de Ordenación

### 4.1 Estructura general

En el análisis de la zona y propuesta de ordenación se consideraron los sistemas estructuradores del territorio, principalmente la red vial actual y la previsión para el desarrollo futuro. Se busca asegurar una adecuada vinculación de la red fundamental del sector con la estructura vial general de la ciudad, y una buena accesibilidad interzonal. Así mismo se consideraron especialmente los estructuradores naturales asociados a la fisiografía del terreno y las áreas urbanas próximas.

El sector en estudio se concibe como una extensión natural del suelo urbanizado de la zona de Maldonado Oeste, a partir de la continuidad de las principales vías públicas existentes y proyectadas, para lograr una integración real del nuevo suelo. En concordancia con la planificación departamental, se busca generar una cartera de tierras accesible para la población permanente del Departamento.

El proyecto consiste en la urbanización de un área de 34 has, para el desarrollo de viviendas y equipamientos comerciales, en los cuatro padrones rurales que se transformarán. La incorporación de nuevo suelo urbanizado con potencial para el desarrollo de tipologías diversas, permitirá abarcar un espectro de población permanente hasta ahora poco contemplado y con una demanda creciente.

El criterio de continuidad de las calles y caminos públicos como principal medida de integración a los sectores urbanizados del entorno, abarca las conexiones este-oeste y norte-sur:

El camino norte-sur proyectado en una fracción del padrón 169, comunicará el área del proyecto con un importante conector este-oeste, entre C. Benito Nardone y la ruta 39. Este camino permitirá el acceso noreste a la urbanización por el espacio público principal del sector, el parque urbano del Cerro Pelado. Hacia el norte será la conexión directa de este parque con el fraccionamiento para viviendas desarrollado por la Intendencia.

El acceso principal a la urbanización y al parque está definido por una avenida parqueada de 200 metros desde Cno. Benito Nardone al oeste. Desde la continuación de la Av. W. Ferreira al este, hay varios puntos de acceso, y un frente del parque de aproximadamente 100 m como principal elemento de articulación con futuros desarrollos.

Una calle este-oeste al sur del proyecto, comunica C. Benito Nardone con Av. W. Ferreira y plantea la continuidad hacia Los Aromos al oeste y hacia el camino de conexión norte-sur al este de la urbanización Los Ciruelos.

El trazado contempla la continuidad hacia el sur con la trama interna del barrio Cerro Pelado; y hacia el oeste de C. Benito Nardone un sector en crecimiento.

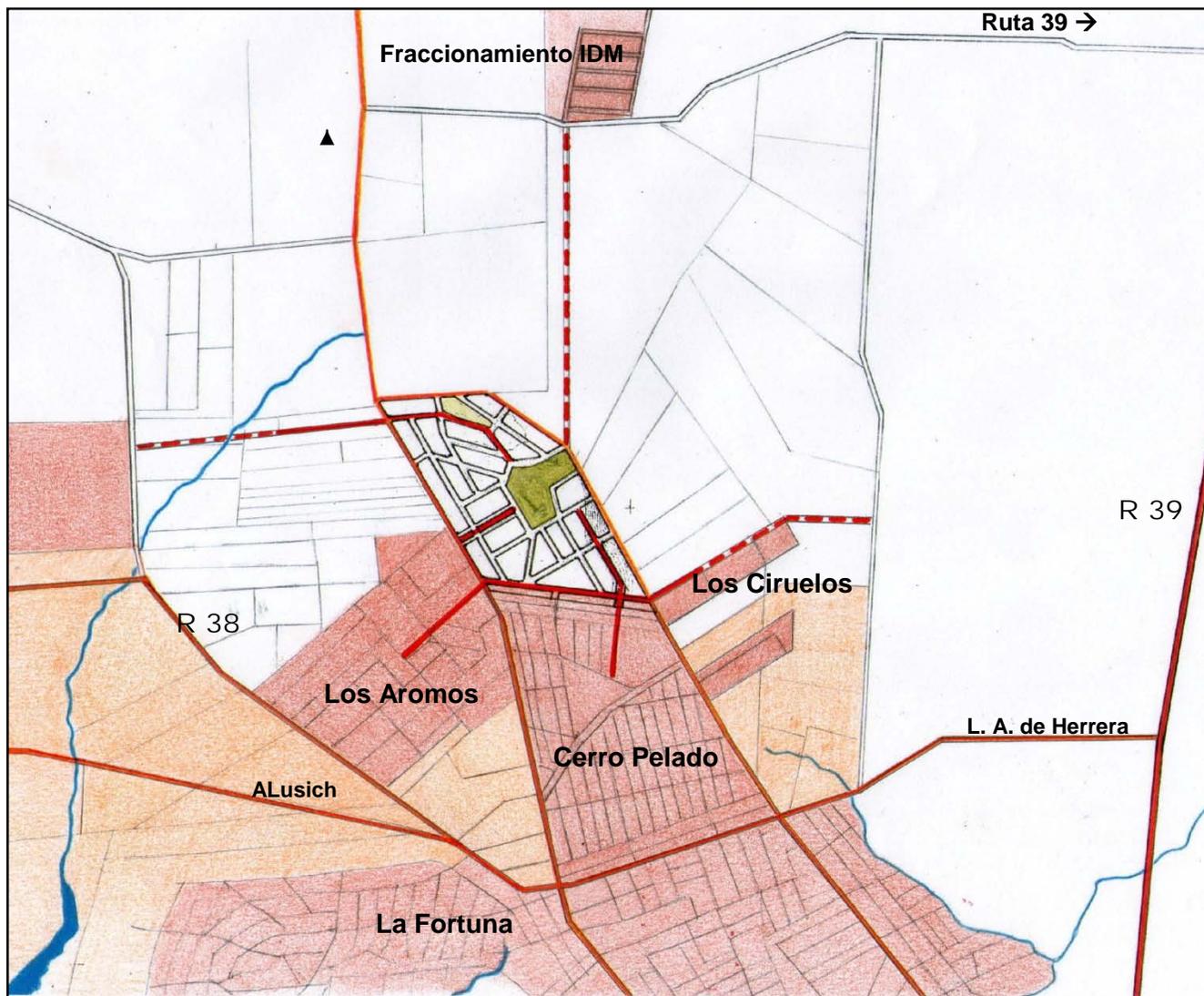


Fig. 6: Integración con la estructura territorial - continuidad con la red vial pública

## 4.2 Unidad de Actuación

### 4.2.1 Proyecto de trazado

El sector tiene acceso a la infraestructura vial existente, que le permitirá conectarse con las áreas urbanas de Maldonado y la microrregión.

Los criterios de continuidad con los caminos existentes y proyectados, así como la potencial conexión con futuros desarrollos, condicionan la propuesta de trazado. Las alineaciones proyectadas, definen un amanzanado con carácter de barrio jardín, característico de desarrollos residenciales en áreas suburbanas presentes en muchas zonas de Maldonado. Este trazado permite una gran flexibilidad para el desarrollo de diferentes formas de urbanización, en cuanto a tamaño de lotes y tipologías de vivienda.

La topografía del terreno se presenta con pendientes importantes, con la cota máxima de + 90 en el Cerro Pelado. Las pendientes descienden desde este punto, con valores de 8% hacia el sur y 14 % hacia el noroeste. Los principales ejes viales acompañan las “líneas” del terreno, previendo facilitar el escurrimiento de pluviales así como el tendido de las redes de infraestructura.

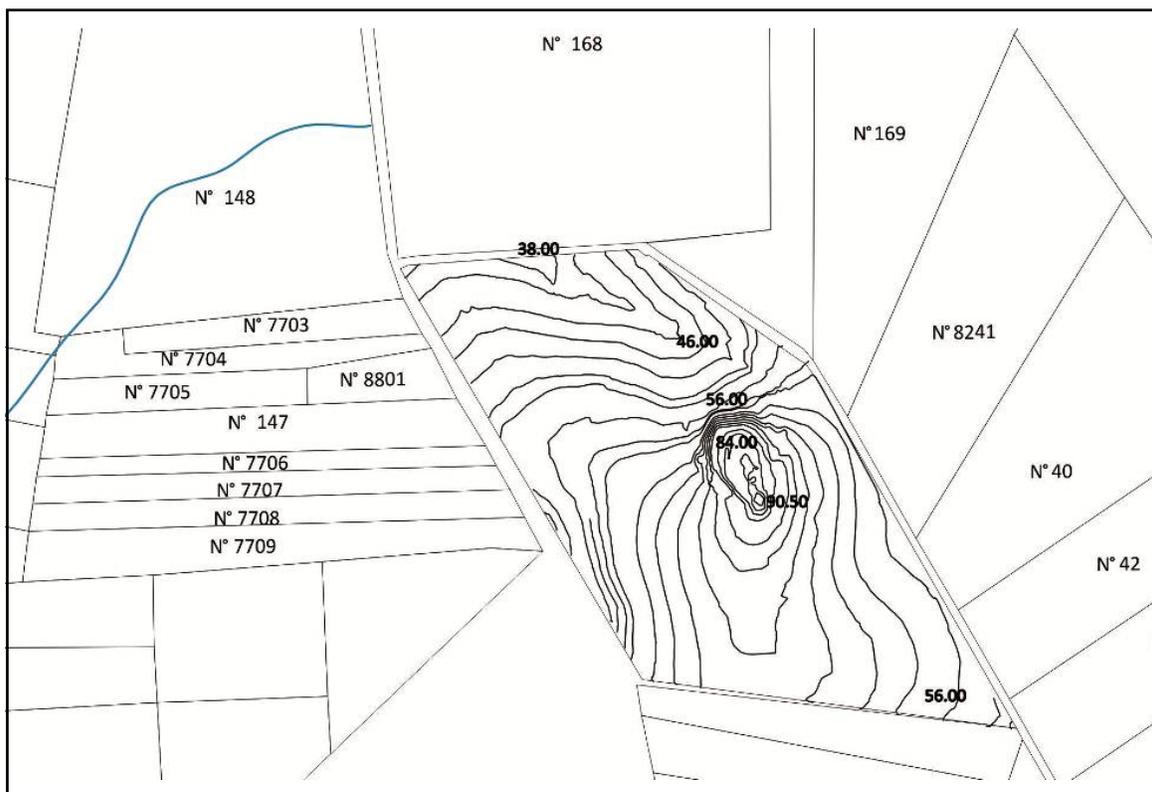


Fig.7: Curvas de nivel en el área de proyecto

El trazado se organiza a partir de un espacio público principal que se conformará como un parque urbano conteniendo la cumbre del Cerro Pelado, elemento de identidad de este sector y las urbanizaciones del entorno. Varias calles llegan al parque con diferentes direcciones, desde el interior del sector y desde las áreas circundantes.

La avenida principal de acceso a la urbanización, desde Benito Nardone, desemboca en el parque; las calles de conexión desde el norte y oeste también desembocan en el parque, al igual que la calle de conexión con el barrio Cerro Pelado al sur.

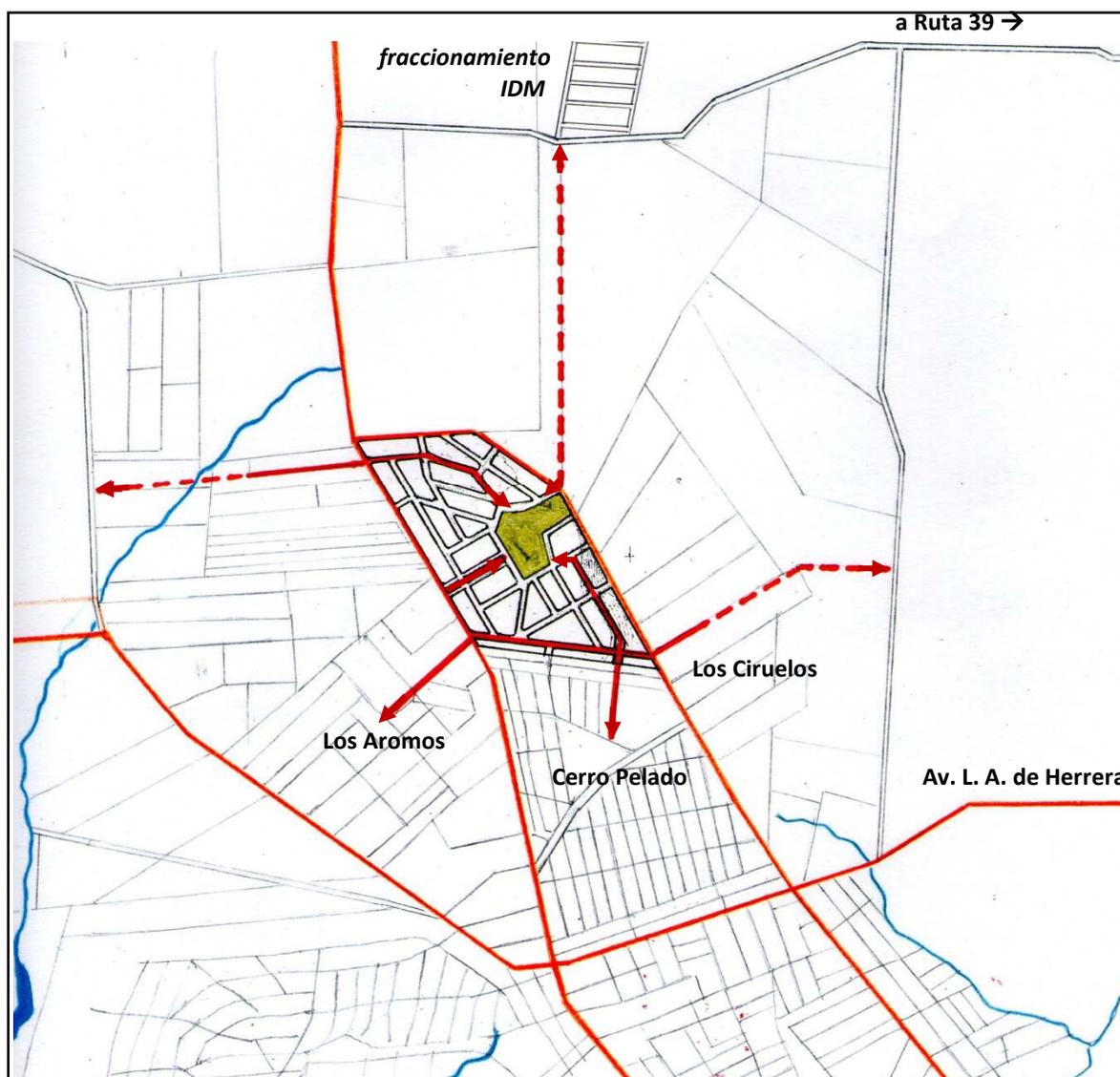


Fig. 8: Trazado. Continuidad de vías públicas y previsión de conexión territorial

Se propone la transformación de este sector para actividad residencial. El proyecto se desarrollará en dos etapas correspondientes a dos cuencas hídricas, la primera al sur, de suelo urbano y la segunda al norte, de suelo suburbano. Se propone un trazado de manzanas irregulares características de un barrio jardín. El espacio privado para viviendas y actividad comercial se desarrolla en 26 manzanas, hay cuatro áreas destinadas a espacio libre verde, la principal de más de 3 has corresponde al sector más alto del cerro donde se encuentran los afloramientos rocosos.

Se prevé un 12 % de la superficie total del predio para espacios libres, en cumplimiento con el mínimo establecido por la legislación vigente de un 10 %. Este suelo corresponde a los espacios libres mencionados e indicados en el plano del proyecto, y será cedido a la Intendencia de Maldonado, sin perjuicio del área destinada a circulación pública.

La previsión de un área comercial con servicios para el sector a urbanizar, permite asegurar la dotación de los equipamientos que requerirá la nueva población a instalarse.

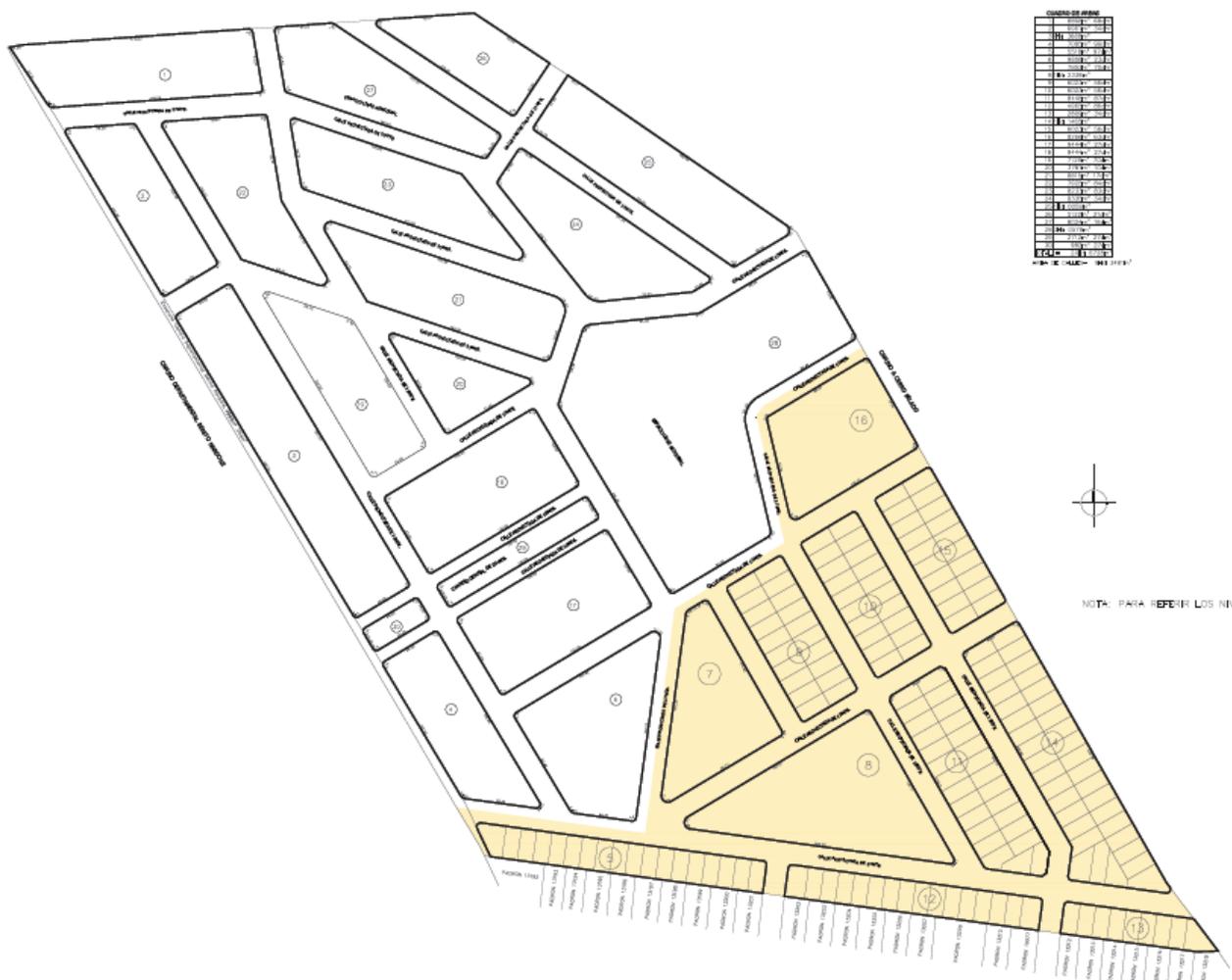


Fig.9: Proyecto de trazado Arq. Daniel Rubio

El área del predio se distribuye como se indica en el siguiente cuadro:

<b>Padrones N° 5172, 19315, 18606 y 18798</b>	
Área para lotes	20 ha 4422 mc
Área de circulación	9 ha 3481 mc
Espacios libres	4 ha 2306 mc
Superficie total	34 ha 209 mc

Los espacios libres del área a urbanizar corresponden a los sectores de mayor singularidad, principalmente el sector donde se localiza el Cerro, que cuenta con las visuales más privilegiadas del entorno y de un amplio sector del territorio. El proyecto se apoya en el criterio de proteger este espacio de características singulares, manteniéndolo sin modificaciones que afecten la naturalidad del paisaje.

Son espacios libres de uso público que van a conformar un sistema de espacios verdes, dentro de la urbanización y como parte de un sistema mayor a nivel de la zona. Se trata de tres áreas libres con diferente carácter:

- el parque urbano del Cerro Pelado, de 3 has 578 m<sup>2</sup>
- espacio tipo plaza al norte, de 8024 m<sup>2</sup>
- parque lineal/avenida parquizada en el acceso oeste, de 3704 m<sup>2</sup> en dos áreas

Estos espacios libres, con una superficie total aproximada de 42.300 m<sup>2</sup>, permitirán el “esponjamiento” del nuevo tejido residencial. De esta forma se busca compensar las densidades relativamente altas de las áreas urbanizadas al sur.

Como parte del sistema de espacios verdes, y complemento de los anteriores, se prevé un “eje verde” tipo avenida arbolada, que atraviesa el sector en la parte sur, al norte del barrio Cerro Pelado, previendo una conexión peatonal entre Benito Nardone y la Av. W. Ferreira Aldunate. Este eje contribuirá a la integración de las áreas urbanizadas del entorno a partir de intervenciones en el equipamiento urbano.

#### **4.2.2 Infraestructuras.**

Las características del proyecto en cuanto a las redes de infraestructuras y servicios, así como sus conexiones a las redes existentes se sintetizan a continuación:

##### **Red vial**

El proyecto de urbanización en este sector de Maldonado, se desarrolla a partir de la trama vial existente, dando continuidad a la red vial pública.

Las vías principales de acceso al sector son Camino Benito Nardone, al oeste del proyecto y Av. W. Ferreira Aldunate localizada al este, ambas de conexión norte-sur, comunican con Luis A. de Herrera-Antonio Lusich, eje principal de conexión este-oeste.

El proyecto de trazado prevé la continuidad de las calles hacia los predios linderos para su integración con futuros desarrollos en la zona, así como con las áreas urbanizadas del entorno. En este sentido el proyecto prevé las siguientes conexiones:

- La calle que bordea el Cerro al norte, tiene continuidad con un nuevo camino de dirección norte-sur, actualmente en construcción, que conecta la continuación de Av. W. Ferreira con el camino este-oeste donde la Intendencia desarrolla un fraccionamiento. Se prevé la conexión hacia el oeste hasta la ruta 38;
- Un eje este-oeste próximo al límite con el barrio Cerro Pelado, de continuidad hacia el oeste, permite la integración con el barrio Los Aromos; y hacia el este con Los Ciruelos y las nuevas áreas que se están urbanizando en esa zona.
- Un eje norte-sur conecta con el barrio Cerro Pelado, hasta la calle principal del barrio.

Las calles se realizarán de acuerdo a las especificaciones mínimas exigidas por los servicios técnicos de la Intendencia de Maldonado.



Todas las calles serán abiertas, libradas al uso público, con un ancho total de faja de 17 m. Se proyecta un ancho de calzada de 7 m, más banquetas de calce con pendientes transversales de 2% desde el eje a ambos laterales.

En el caso de la avenida principal de acceso serán dos calles de 12 metros con un amplio canchero central de 20 metros.

Todos los acordonamientos horizontales de los bordes de calle, esto es, los radios internos, tendrán un radio no menor de 5m, con la misma estructura de base y prolongación de sus pendientes transversales.

### *Movimiento de suelos*

Los volúmenes de suelo sobrante de excavación de la caja de calles y faja, serán llevados a depósito y tendidos dentro del predio en mayor área, conformando paisajísticamente los terrenos.

Se realizarán los accesos provisionales que sean necesarios para el acceso de camiones a los puntos de disposición final, restituyendo la superficie de los predios a su condición inicial, al terminar la tarea de relleno, esto es con una capa de suelo OH, sembrado.

El movimiento de suelos previsto para la ejecución de la calle, será el necesario para la adecuación de la rasante según proyecto, la corrección de la subrasante en las zonas que se indiquen, la construcción de la plataforma, la caja del firme según perfiles transversales y eventuales sustituciones de los terrenos de fundación no aptos.

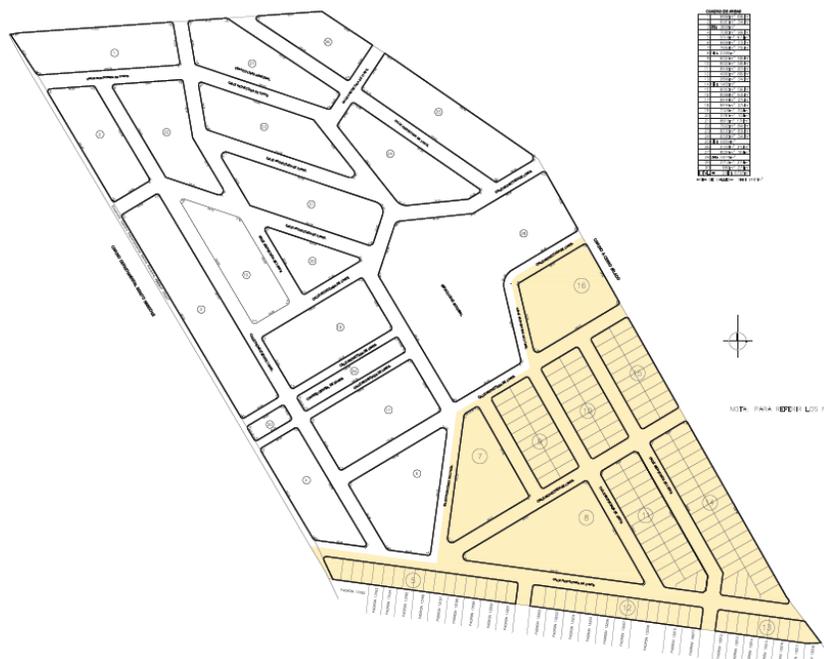
Las excavaciones necesarias para la construcción de obras de desagüe y su tapado luego de finalizar las mismas se realizarán con la compactación promedio del 95% del PUSM.

Se conformarán las veredas que tengan suelo removido luego de la excavación de la faja de calle, subiendo a la zona de veredas equipo de bandas o sobre neumáticos, de modo de compactar y sellar en grado aceptable el material; con el objetivo de conseguir taludes regulares y pendientes continuas y reducir la permeabilidad en la zona de veredas, que debe recibir otras instalaciones lineales y amojonamientos.

## Avance de proyectos: Agua Potable, Saneamiento y Pluviales. Etapa 1.

Ing. Marcos Lisboa

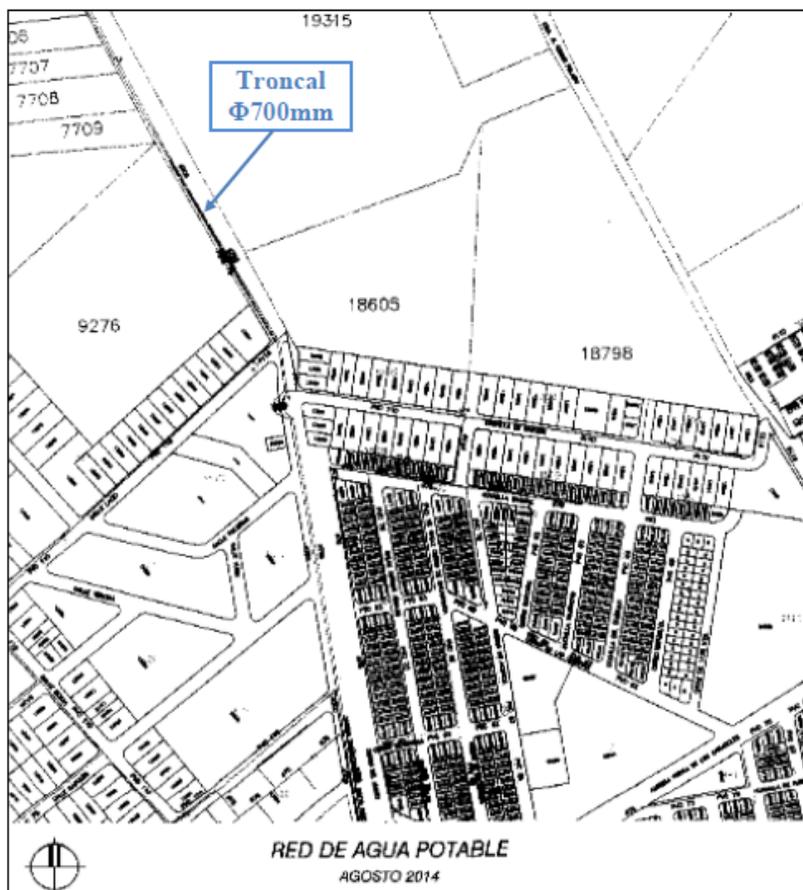
El área de actuación comprende un total de 12.5 há, corresponde a la Etapa 1 de desarrollo del PAI, en la que se proyecta un fraccionamiento con 11 manzanas.



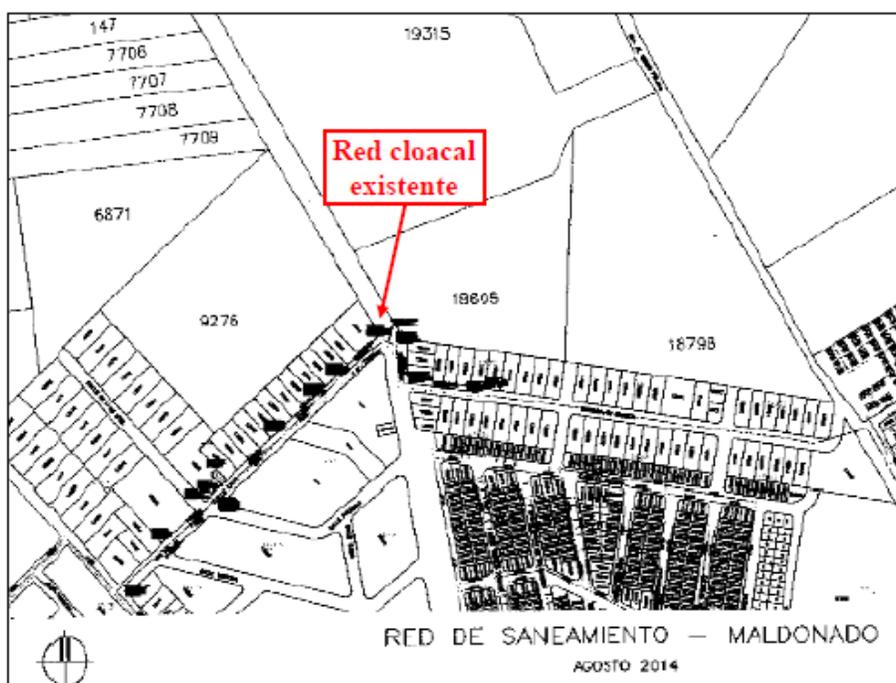
De acuerdo a la respuesta de OSE-UGD Maldonado, a partir de la consulta realizada, es viable brindar los servicios de agua potable y saneamiento bajo ciertas condiciones:

*Viabilidad de agua potable: “De acuerdo a la ubicación e implantación del mencionado emprendimiento, la viabilidad de agua potable pasa por estudiar una derivación desde la troncal principal, y proponer un tanque de almacenamiento en la zona alta que pueda ser un tanque de reserva de toda la zona alta de la cuenca. La piezométrica mínima en la derivación de la troncal, referida al Cero Oficial es de 90 mca, la piezométrica máxima es de 120 mca...”*

*Viabilidad de Saneamiento: “...se deberá proporcionar por parte del interesado una verificación de los colectores por gravedad hasta el pozo cerro pelado....”*



*Red de agua potable existente en la zona. OSE-UGD*



*Red de saneamiento existente en la zona. OSE-UGD*



Red de agua potable:

A partir de la propuesta se prevé una densidad de población en este sector de 78 hab/há; valor empleado para la proyección de la población del proyecto.

La urbanización proyectada rodeará una parte del cerro (cota máxima +73.6 m); las pendientes del terreno son pronunciadas hacia el exterior de éste en unos 100 m de longitud aproximadamente. La cota de elevación de terreno máxima en el área de actuación directa del proyecto es de +54.13 m, en tanto su cota de elevación mínima es de +36.10 m.

En base a lo indicado por OSE-UGD, y como se muestra en la figura, el abastecimiento de agua potable a la zona proyectada implica una derivación de la Troncal (de 700 mm de diámetro), desde la calle Benito Nardone.

Debido a las presiones del líquido alcanzadas en esta tubería (min. 90 mca y máx. 120 mca), se proyectará una reducción de las mismas hacia la red del predio mediante válvula reductora en la tubería derivación y tanque elevado, a fin de que las presiones de servicio cumplan con las recomendaciones de OSE.

La red de distribución será abastecida a partir de depósito elevado ubicado en las inmediaciones del Cerro. La aducción a dicho depósito se realizará desde una derivación de la troncal, a través de una tubería de PEAD de 150 mm de diámetro y unos 300 m de longitud. Aguas arriba de ésta, se instalará una válvula reductora de presión tal que la piezométrica se reduzca a 72 mca. El trazado de la derivación de troncal toma en consideración la urbanización futura de las restantes áreas (padrones 5172 y 19315).

En cuanto a las velocidades y presiones mínimas, a la hora de máximo consumo, se verifica que el valor de presión en ningún punto de la red es inferior a 19 mca. En tanto las velocidades son admisibles para los diámetros de diseño considerados (75 mm).

Para el caso de menor consumo, la distribución de presiones de la red de agua en el área de proyecto; las presiones en los nodos superan los 15 mca, valor mínimo admisible, con el valor de menor presión al mediodía (12:00 hs) alcanzando unos 19.17 mca. Las velocidades en las tuberías en ningún caso superan las máximas admisibles para los diámetros seleccionados.

El diseño del depósito elevado considera una cota de solera (fondo de depósito) +62 m aproximadamente y 10 m de altura.

La longitud total de la red de distribución es de 2500 m; las tuberías serán de PEAD PE80, instaladas a una profundidad media de 0,80 m.



#### Red de saneamiento:

La red de saneamiento proyectada tiene una longitud aproximada de 2400 m. El material de las tuberías es de PVC. El diámetro de tubería en todos los tramos de red es de 200 mm.

El efluente cloacal colectado de proyecto tendrá como destino principal la Estación de Bombeo de Cerro Pelado (3.2 L/s), ubicada a unos 350 m respecto al punto final del predio (esquina Sureste). Existe un tramo de colector, perteneciente a la calle proyectada del extremo Sur del predio el cual debido a la topografía del terreno deberá ser descargado hacia colector existente. El diseño de esta tubería será ajustado en el proyecto ejecutivo.

La topografía natural del terreno del proyecto determina tres zonas de escurrimiento preferencial, hacia el Oeste, hacia el Este y una tercer subcuenca hacia el Sur.

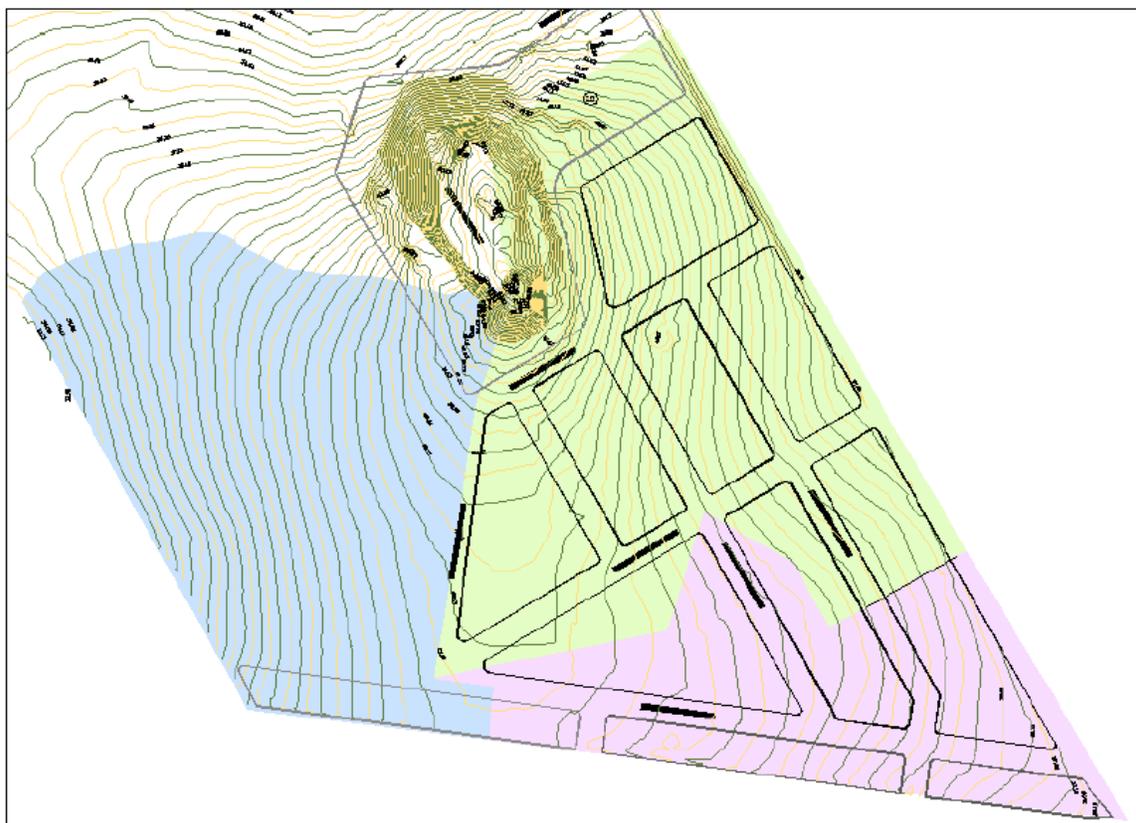
#### Red de drenaje pluvial:

Las estructuras de drenaje se diseñarán para el escenario de desarrollo urbano total en el predio, considerando una cobertura total de 30 % de terreno permeable y 70 % de terreno impermeable (FOS SS 70%) en función de los factores de ocupación previstos para la zona.

En el área de proyecto, en la primera etapa, como se menciona anteriormente, se distinguen tres cuencas principales de escurrimiento.

El sistema de drenaje pluvial del proyecto determina tres puntos de descarga del escurrimiento generada en su área:

- Cuenca oeste (sup. total 4,85 há): alcantarilla actual de cruce de calle C. Benito Nardone.
- Cuenca este (sup. total: 8,20 há): alcantarilla de cruce de calle Camino al Cerro Pelado, constituida por 2 tuberías de 800 mm.
- Cuenca sur (sup. total: 4,19 há): 2 cruces de calles, 1000 mm de diámetro cada uno y un entubado hacia la cañada por calle Av. Wilson Ferreira Aldunate, al este.

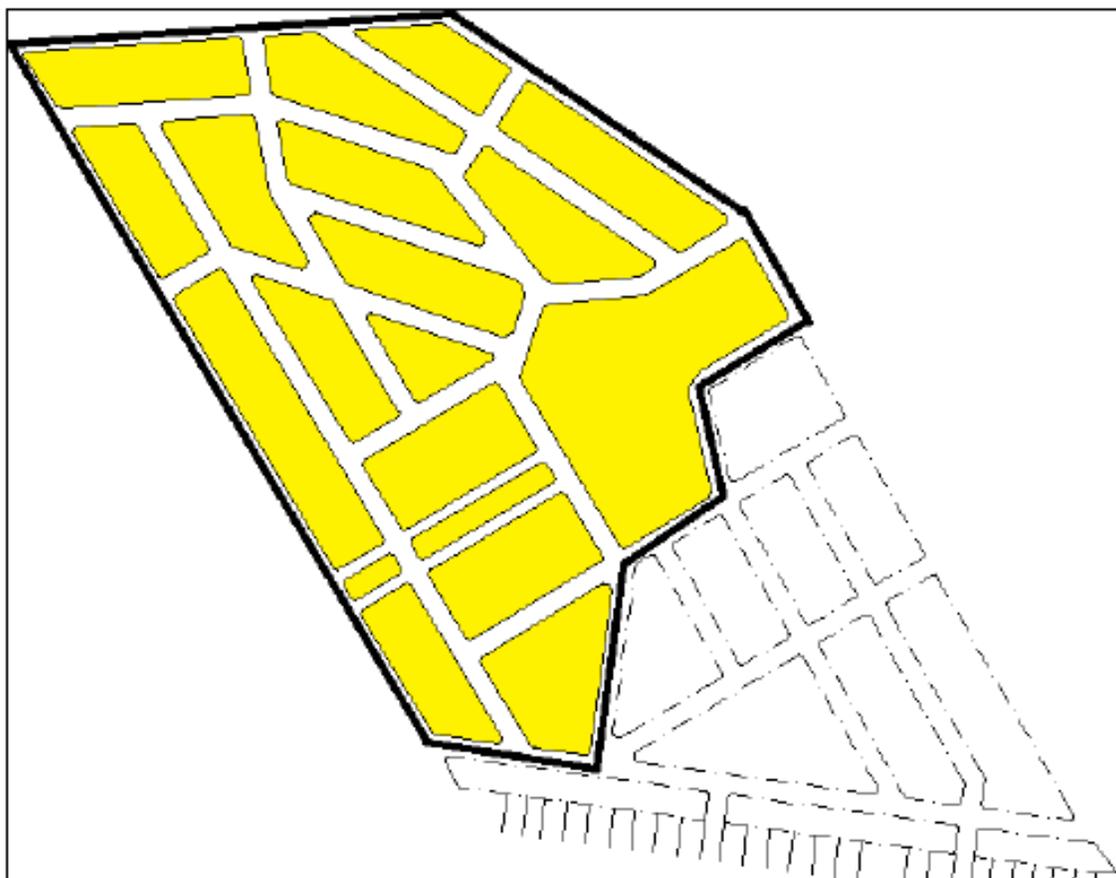


*Escorrentamiento natural, subcuencas de PAI-CP*

## **Avance de proyectos. Agua Potable, Saneamiento y Pluviales. Etapa 2.**

*Ing. Marcos Lisboa*

El área de actuación de la Etapa 2 comprende un total de 23 has, donde se proyecta un fraccionamiento con lotes de superficie mínima de 4000 m<sup>2</sup>.



*Área de proyecto, fraccionamiento Etapa 2*

El proyecto es viable de acuerdo a lo informado por OSE-UGD Maldonado, para brindar servicios de agua potable y saneamiento.

Red de agua potable:

A partir de la propuesta se prevé una densidad de población en este sector de 20 hab/há; valor empleado para la proyección de la población del proyecto.

La cota máxima en el área del predio es +73.6 m); correspondiendo a la creta del Cerro, las pendientes del terreno son pronunciadas hacia el exterior de éste. La cota de elevación de terreno máxima en el área de actuación directa del proyecto es de +53.00 m, en tanto su cota de elevación mínima es de +21.00 m hacia el norte.

En base a lo indicado por OSE-UGD, y como se muestra en la figura, el abastecimiento de agua potable a la zona proyectada implica una derivación de la Troncal (de 700 mm de diámetro), desde la calle Benito Nardone.

Debido a las presiones del líquido alcanzadas en esta tubería (min. 90 mca y máx. 120 mca), se proyectará una reducción de las mismas hacia la red del predio mediante válvula



reductora en la tubería derivación y tanque elevado, a fin de que las presiones de servicio cumplan con las recomendaciones de OSE.

La red de distribución de agua potable para el PAI Etapa 2 será abastecida a partir de depósito elevado ubicado en las inmediaciones del Cerro, correspondiendo al mismo depósito considerado en Etapa 1. La aducción a dicho depósito se realizará desde una derivación de la troncal a través de una tubería de PEAD de 150 mm de diámetro y unos 300 m de longitud y válvula reductora de presión tal que la piezométrica se reduzca a 72 mca

Red de saneamiento:

De acuerdo a lo establecido, para el sector del predio de Etapa 2 se define una categoría de suelo Suburbano, con lotes de superficie mínima 4000 m<sup>2</sup>, por lo que el sistema de saneamiento adoptado será en base a Depósitos Fijos Impermeables.

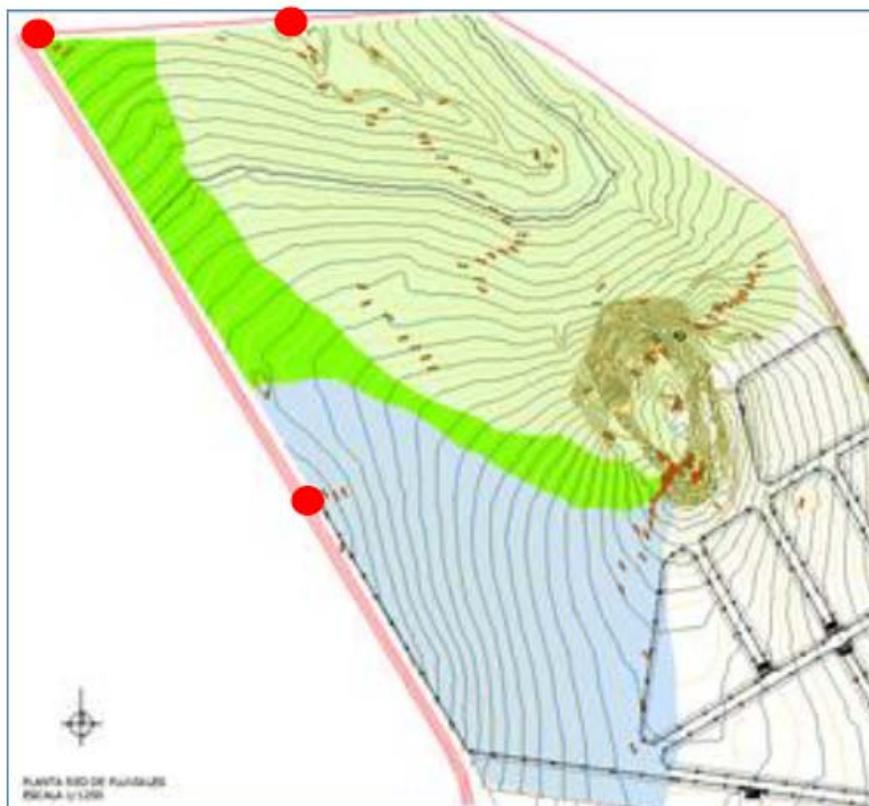
Este proyecto será desarrollado en detalle en etapas posteriores al PAI.

Red de drenaje pluvial:

En el área de proyecto del PAI Etapa 2 se distinguen tres cuencas de escurrimiento natural: cuenca azul, cuenca verde y cuenca amarilla.

La red pluvial propuesta prevé un sistema de drenaje que consiste en cunetas de sección trapezoidal con tres puntos de descargas hacia el exterior del predio del proyecto. Inicialmente se calcula el impacto hidrológico debido a la urbanización proyectada; seguidamente se realizan los cálculos de la red pluvial de estudios básicos.

En etapa de proyecto ejecutivo se estudiará en detalle las citadas descargas así como también la necesidad de laminación de los escurrimientos generados debido al proyecto.



## Energía eléctrica

La conexión a la red existente de media y baja tensión se realizará desde la red de energía que pasa por el frente del predio, sobre Camino Benito Nardone al oeste y Av. W. Ferreira Aldunate al este. De acuerdo al cálculo de la energía necesaria para el desarrollo, se realizarán los tendidos y subestaciones que UTE indique.

Todas las instalaciones se efectuarán en forma subterránea, evitando afectar las características paisajísticas del entorno.

La red de Media tensión se efectuará en una zanja independiente. El resto de los servicios compartirán la misma zanja, ubicándose a diferentes profundidades y en distintos planos verticales.

Todos los cálculos relativos a las líneas objeto del presente estudio, se realizan de acuerdo con el "Proyecto tipo UTE para Redes Subterráneas"

Se instalará una Red de Alumbrado Público, paralela a las líneas de Baja Tensión. Se utilizará para ello cable de cobre del tipo superaislación en ducto de PVC rígido. El suministro e instalación de los artefactos será responsabilidad de los desarrolladores de la urbanización.

### 4.2.3 Parámetros normativos

La urbanización de un sector para el desarrollo de viviendas, en la zona de Maldonado Oeste, responde como se expresó antes, a una demanda de tierras para la población permanente. En este sentido se considera que el suelo que se incorpora a la categoría de urbano (primera etapa) se podrá asimilar a la normativa correspondiente a las áreas urbanizadas del entorno, Zona 2.4 Resto del Sector.

Se propone mantener los parámetros de edificabilidad y forma de ocupación así como los usos permitidos por la Ordenanza.

#### Etapa 1

De acuerdo a la legislación departamental (D.3867/10, Art. 70, literal h), la superficie mínima admisible por fracción es de 300 m<sup>2</sup>.

Retiros mínimos: frontal de 4 m y unilateral de 2 m.

Altura máxima de edificación para cualquier tipo de construcción: 7 m (PB + PA)

Factor de ocupación del suelo máximo (FOS): 50 %.

Factor de ocupación total máximo (FOT): 115 %.

Factor de ocupación en subsuelo (FOS SS): 70 %.

Se exige un lugar de estacionamiento cada dos unidades locativas.

## 5. Análisis de impactos en el perímetro de actuación y su entorno

Se analizan los diferentes aspectos que podrían verse afectados en el ámbito del PAI y su área de influencia, por la transformación de suelo para el desarrollo de un fraccionamiento con destino residencial.

Se describe cada uno de los aspectos referidos a:

- Medio físico-natural
- Población
- Actividades económicas
- Infraestructuras
- Núcleos de población
- Patrimonio y paisaje
- Sistema de planificación



*Fig. 11: Elementos significativos del sector*

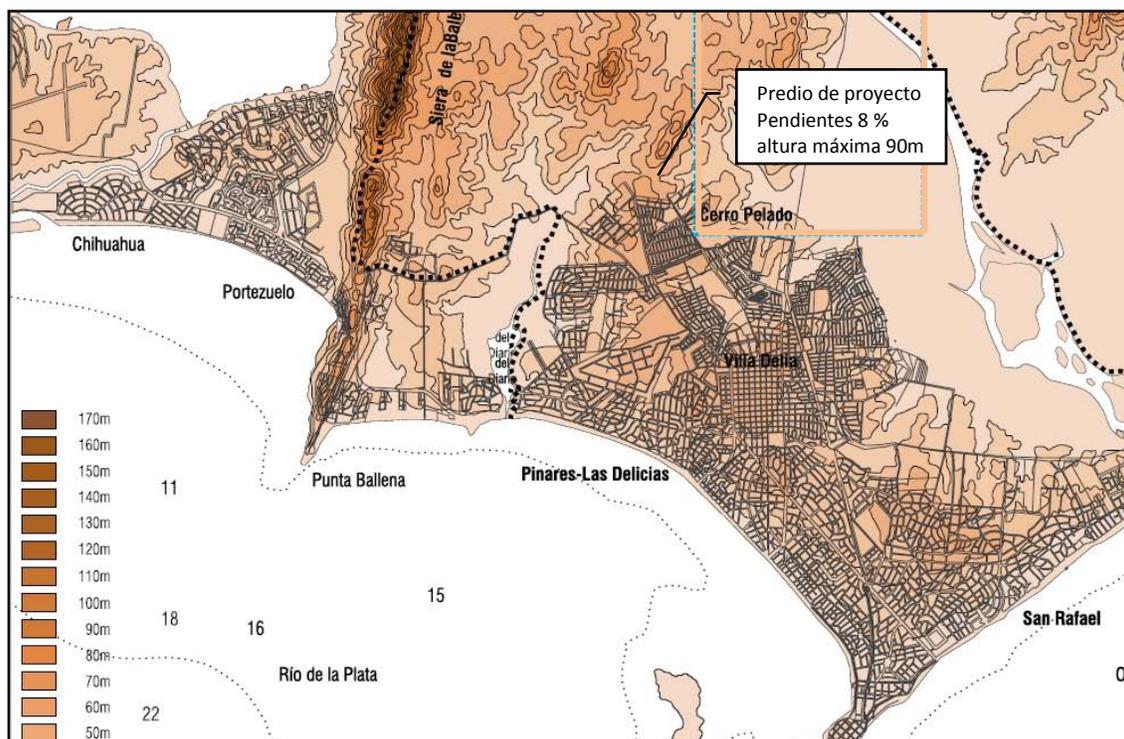
## 5.1 Medio físico natural, medio ambiente, recursos naturales



Los elementos más destacables y que constituyen los ambientes que caracterizan el área de influencia del emprendimiento, forman parte del medio natural (biótico y abiótico): la formación del Cerro Pelado, la pradera, bosques de eucaliptus y cañadas; y del medio construido (antrópico): las infraestructuras y sectores urbanizados.

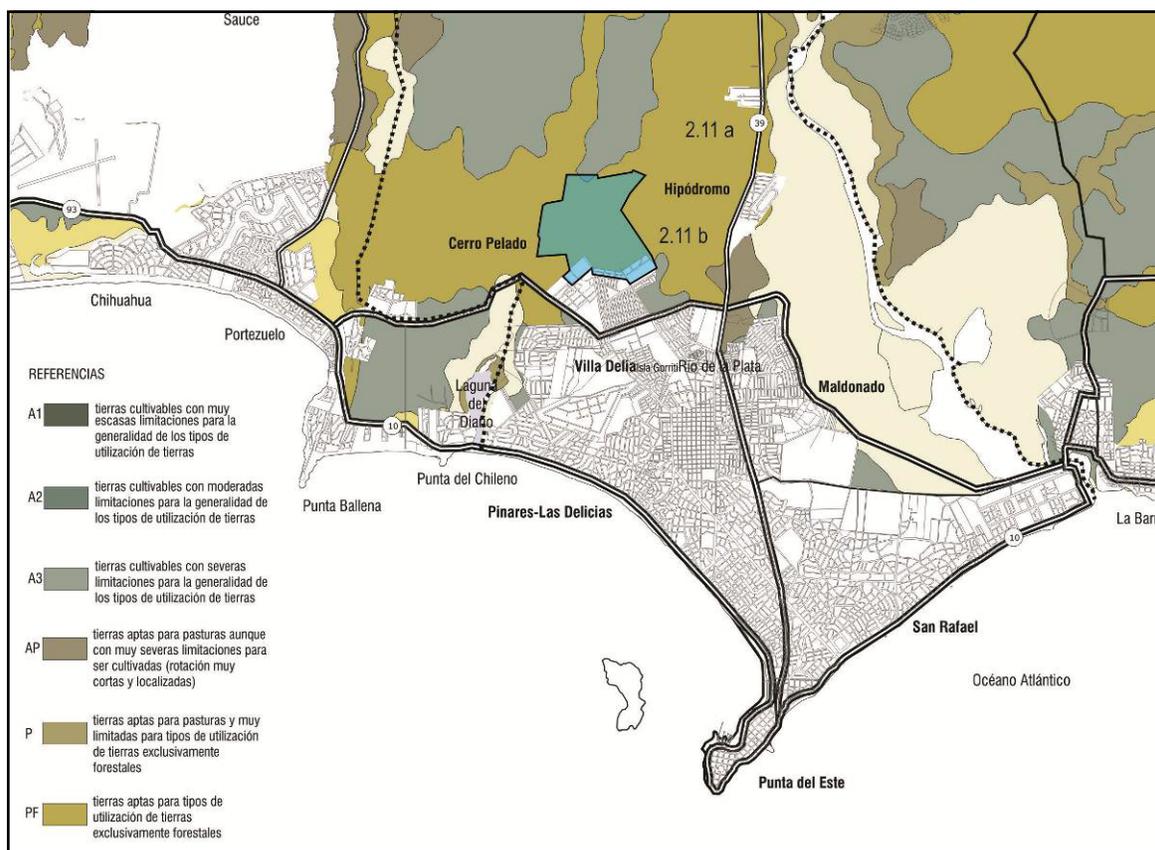
### Medio natural

El paisaje denominado “praderas del este” es característico en esta parte del territorio. Presenta un paisaje de lomadas y praderas característico de esta zona, produciendo un relieve ondulado. En el área del polígono las pendientes del terreno son en promedio de 4 a 6 %, registrándose pendientes más pronunciadas en el área del proyecto, por la presencia del Cerro con una altitud máxima de 90 m.



De acuerdo a la clasificación por tipo de aptitud de suelo, el área del polígono corresponde con el tipo PF: “tierras aptas para tipos de utilización de tierras exclusivamente forestales”.

No son tierras aptas para cultivos, y esto se evidencia por la gran cantidad de explotaciones de extracción de áridos localizadas en el entorno, al norte y oeste del área. También se observan algunas áreas forestadas hacia el norte del ámbito del polígono.



*Fig. 13: Clasificación de suelos según su aptitud (Cuadernos Territoriales)*

Los suelos según la clasificación CONEAT en el área se describen de la siguiente forma: Comprende las colinas localizadas al sur de los Departamentos de Rocha y Maldonado, ocupando un área importante en los alrededores de la ciudad de Soca. El relieve es fuertemente ondulado con 4 a 8% de pendiente con interfluvios convexos y laderas extendidas con afloramientos rocosos muy escasos. En esta unidad resalta la presencia de abundantes cárcavas que se extienden a través de las concavidades del relieve.

Los suelos dominantes ocupan, dentro del paisaje, las laderas extendidas y son Argisoles Subeutricos Ocrícos Típicos/Abrupticos, de texturas francas, profundos, de drenaje moderadamente bueno a imperfecto y fertilidad media a baja (Praderas Pardas máximas). El material madre está constituido por sedimentos limo arcillosos de poco espesor.

La vegetación es de pradera, predominantemente invernala, de tapiz denso y algo abierto. El uso actual es pastoril y parcialmente agrícola. Este grupo corresponde a la unidad San Carlos de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F)



### *Hidrología- Sector de cañada:*

El sector oeste del ámbito del polígono es recorrido por un brazo de la Cañada Marrero, tributaria de la Laguna del Diario, la cual cuenta con sus aportes hídricos. En el área de estudio se conforma esporádicamente esta cañada de escaso caudal asociada a pequeñas lagunas y escorrentías superficiales. Este curso de agua pasa a unos 400 metros al norte del área a urbanizar, por el padrón donde está instalada una de las canteras de la zona.

### *Flora*

Los ambientes que predominan en el área de estudio son pastizales de distinto tipo, intervenidos por pastoreo (al norte del polígono), áreas de forestación y escasos cultivos. Se observan sectores de pradera, que se presentan con una matriz de gramíneas, y algunos montes de eucaliptus.

### *Fauna*

Dada la localización del proyecto en una zona contigua a las áreas urbanizadas de Maldonado Oeste, es difícil encontrar ejemplares de la fauna de la zona, no se detectó la presencia de ninguna especie, a excepción de algunas aves asociadas a la cercanía de los humedales del Arroyo Maldonado al este.

## **Medio construido**

El área de proyecto se localiza en la zona de Maldonado Oeste, y es contigua a importantes sectores urbanizados: el centro urbano “Cerro Pelado” al sur, tiene alrededor de 2000 viviendas (INE 2004) y una densidad media-alta; el caserío “Los Aromos” al suroeste cuenta con alrededor de 280 casas y al suroeste la urbanización “Los Ciruelos” es un conjunto de viviendas de menor densidad. Particularmente Cerro Pelado es el sector de mayor crecimiento de población y cantidad de viviendas del Departamento de Maldonado.

Como el emprendimiento de viviendas más reciente en la zona, al norte del polígono, la Intendencia de Maldonado está desarrollando un fraccionamiento sobre el camino este-oeste, que conecta Benito Nardone con la ruta 39. La urbanización de este sector prevé la extensión de infraestructuras de vialidad y saneamiento desde el sur, en una fracción del padrón 169.

Así mismo dentro del área del polígono, en suelo rural existen construcciones de diferente tipo. Al norte y oeste, galpones e instalaciones asociadas a las actividades productivas de extracción de áridos; al oeste del Camino B. Nardone hay instalaciones comerciales y viviendas en construcción; al este de la Av. W. Ferreira se observaron viviendas rurales y un nuevo fraccionamiento en etapa de construcción de calles; y sobre el límite norte del

área de proyecto hay tres viviendas rurales. No existen construcciones dentro del área a urbanizar.

Una actividad importante en el entorno del proyecto corresponde a las canteras extractivas de áridos, utilizados fundamentalmente para la construcción; esta ocupa grandes superficies de suelo dentro del polígono.

### *Infraestructura de caminos*

La infraestructura de vialidad constituye un elemento fundamental del medio construido en toda esta zona. Una red de caminos locales se apoya en la estructura principal integrada por el Camino B. Nardone, Av. W. Ferreira Aldunate; y al sur Luis A. de Herrera

El acceso al área del proyecto se realizará en varios puntos de conexión de la red vial pública con los ejes principales B. Nardone y W. Ferreira; y desde el barrio Cerro Pelado, por la continuidad de una calle pública.

### **Posibles afectaciones**

*“Las consecuencias de la fuerte antropización, son las principales características de las cuestiones que se discuten en la realidad cotidiana de la Microrregión. Las preocupaciones con respecto al hábitat de la población más vulnerable, el mantenimiento del nivel de actividad apuntando a una diversificación de la actividad productiva, las temáticas específicas como el saneamiento, devienen en temas característicos y específicos de esta Microrregión.*

*El grado de antropización, así como su condición de atractor de población con expectativas de obtener empleo en las actividades productivas (en particular en la construcción), hacen de estas cuestiones la discusión cotidiana y el día a día de las preocupaciones de la gente. Sin embargo existe también un amplio territorio, perteneciente a la Microrregión, entre la ruta 39 y la sierra de la Ballena con características diferentes. Posee importante cantidad de instalaciones de industria extractiva, que constituyen fuente de materiales de construcción para la zona urbana”.*

Esta es una preocupación del gobierno departamental y también una realidad, la población permanente aumenta y requiere de nuevo suelo para construir sus viviendas, en lugares próximos a las fuentes de empleo.

En relación a esto se identifica un posible Impacto por la proximidad de las industrias extractivas instaladas en el entorno y el nuevo sector urbanizado. La circulación de camiones pesados podría generar interferencia con la actividad residencial y la nueva población a instalarse.



Como medida de prevención se debería asegurar que la circulación de camiones sea perimetral al fraccionamiento, de modo de no permitir el paso de camiones dentro del mismo una vez que se construyan las nuevas calles.

En cuanto al destino residencial previsto, es una actividad que no va a generar una intensificación significativa del tránsito; y el aumento de vehículos que se produzca, podrá ser absorbido por la infraestructura vial existente en el perímetro, la cual cuenta con una importante capacidad de soporte.

Las necesidades de servicios y equipamientos que generarían las futuras viviendas y sus ocupantes, podrán ser absorbidas principalmente por el centro urbano de Maldonado y las áreas urbanas contiguas; no obstante el proyecto contempla un sector comercial. En cuanto a servicios de alcance local como comercios de barrio, la normativa habilita este tipo de actividades complementarias y compatibles con el uso residencial.

Los posibles impactos negativos sobre el medio natural que produciría la urbanización del suelo para el desarrollo de viviendas, estaría asociado a varios aspectos:

En cuanto al elemento de mayor singularidad, el Cerro Pelado ubicado en el centro del fraccionamiento, por las posibles modificaciones que afecten su carácter natural y de dominio público.

Como medida, el proyecto de fraccionamiento prevé aislar el predio donde se localiza el Cerro en una manzana, manteniéndolo como un espacio libre, lo cual se complementará con medidas de mantenimiento y conservación de su carácter natural.

Se considera que no existen en el área a transformar otras zonas a conservar de valor significativo por sus características de biodiversidad, a excepción de la mencionada.

La posible contaminación del suelo, de las aguas superficiales y subterráneas, estará controlada a partir de la solución de saneamiento a implementar en el sector, que prevé la conexión a la red pública. Ya existe cobertura de saneamiento en los sectores urbanos linderos con el fraccionamiento lo cual facilitará dicha conexión. A esto se suma la extensión de la red pública en un ramal norte-sur desde la Av. W. Ferreira, que llevará el saneamiento al fraccionamiento promovido por la Intendencia, localizado al norte.

El adecuado diseño de conducción de aguas pluviales junto al trazado vial, permitirá asegurar el buen funcionamiento de las áreas de proyecto sin afectar los predios vecinos.

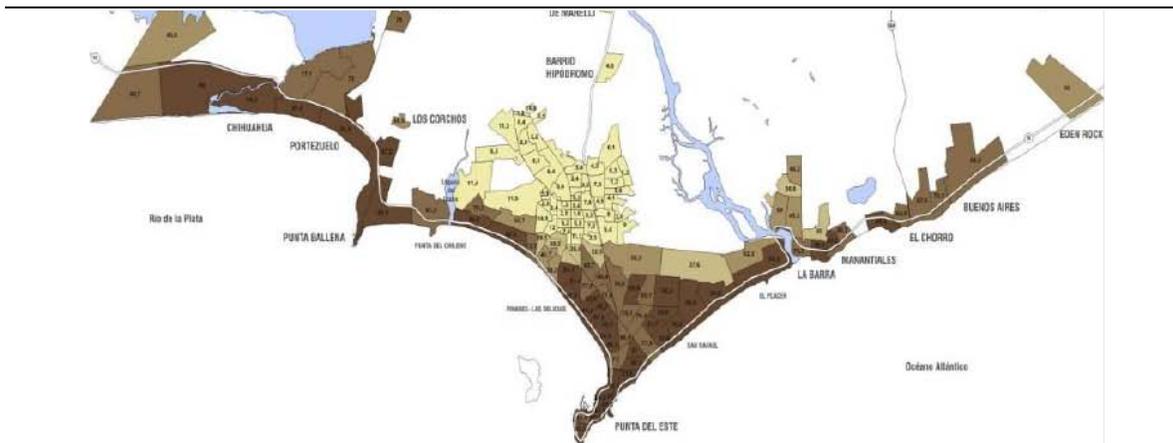
- Las pluviales se canalizarán hacia la cuenca del arroyo Maldonado, asegurando que la urbanización no signifique un aporte incremental de nutrientes a la laguna del Diario, por encima del resultante de la configuración topográfica natural del suelo.
- Se asegurará que ante eventos meteorológicos extremos la red de saneamiento no se desborde hacia las pluviales implicando un aporte de carga orgánica y patógenos.



- La red de saneamiento a desarrollar volcara sus efluentes a un punto inmediato de conexión de la red pública existente, ubicado sobre la continuación de la Avenida W. Ferreira Aldunate, al SE del predio.

El curso de agua más próximo al proyecto es un brazo de la Cañada Marrero, que pasa por el predio de una de las canteras al norte; el caudal es escaso y se localiza a una distancia de 400 m del proyecto, por lo que no se prevé que se vaya a ver afectada.

## 5.2 Población y situación socioeconómica



*Índice de estacionalidad 2004. Plan Aglomeración Central*

En base a los datos de los censos de población y vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) para los períodos inter-censales entre 1985 y 2004, se puede afirmar: Maldonado se ha constituido como el principal polo de atracción de flujos migratorios en el país. En el período 1991-96 tiene la tasa de migración neta más alta del país (91,5 por mil); a partir de una inmigración de 140 por mil y un mínima emigración de 48 por mil. Y es el segundo departamento después de Montevideo en concentración de población urbana, con 93,8 %.

La población siguió en aumento con un ritmo menos acelerado en el período más reciente, de 1996 a 2004, concentrándose la parte más significativa del crecimiento hacia los barrios periféricos de la ciudad de Maldonado.

Los valores más altos en la tasa de crecimiento para el período 1985-2004, corresponden a Cerro Pelado, con un crecimiento de viviendas de 3170% y de población de 4812%. En el Barrio Los Aromos, los valores son de 427,8 % para el crecimiento de viviendas y 336,6 % para el crecimiento de población.

La población actual de estos barrios es de casi 6400 habitantes en Cerro Pelado y cerca de 650 en Los Aromos.

El plano de índice de estacionalidad muestra donde se concentra la población permanente, y es alrededor de donde se localiza este proyecto.

MR Maldonado-Punta del Este. Población permanente y vivienda por localidad 1985-2004

LOCALIDAD	Denominación	Jerarquía	Total Viv. 04	Pob. 04	Total Viv. 85	Pob. 85	% Crec. Viv.	% Crec. Pobl.
Punta del Este	ciudad	Regional	20806	7298	16373	6731	27,1	8,4
Pinares -Las Delicias	balneario	Local	7758	8524	4513	4648	71,9	83,4
San Rafael-El Placer	balneario	Local	1701	1994	643	491	164,5	306,1
Maldonado	ciudad capital	Regional	20658	54603	11262	33536	83,4	62,8
Villa Delia	fraccionamiento	Sublocal	242	623	116	365	108,6	70,7
La Sonrisa	fraccionamiento	Sublocal	353	968	0	0	--	--
Cerro Pelado	centro poblado	Local	1962	6385	60	130	3170	4812
Barrio Los Aromos	caserío	Sublocal	285	633	54	145	427,8	336,6
Barrio Hipódromo	caserío	Sublocal	482	1577	100	369	382,0	327,4
Canteras de Marelli	centro poblado	Sublocal	65	156	50	154	30,0	1,3
ST Urbano Microrregión			54312	82761	33171	46569	63,7	77,7
Rural			529	1125	773	1555	-31,6	-27,7
TOTAL Microrregión			54841	83886	33944	48124	61,6	74,3

*(Talleres Territoriales. Cuaderno 04)*

La mayor tasa de crecimiento se concentró en los barrios periféricos, y especialmente en los más próximos al área de proyecto: Barrio Cerro Pelado Los Aromos. Esa tendencia continúa, por lo cual existe una demanda de tierra urbanizada para el desarrollo de viviendas para población permanente, con ingresos medios a bajos.

En este sentido, el proyecto que se presenta a través de este programa estaría dirigido a satisfacer dicha demanda, con alrededor de 34 has de suelo urbanizado, con lotes mínimos de 300 mc. Esto se produciría junto con el desarrollo de un área comercial dentro del mismo PAI, que va a dar servicios a la nueva población y va a generar nuevas fuentes de trabajo.

Se estima que con la ocupación máxima de lotes, la nueva población para el sector estaría entre 2700 y 2800 habitantes, con lo que la densidad esperable es del 78 %.

La creación de aproximadamente 670 lotes de suelo urbanizado dirigidos a población permanente de ingresos medio-bajos, es coherente con un crecimiento de población de 4812% en Cerro Pelado (INE 2004).

Dado el carácter del emprendimiento que se proyecta, se considera solamente tendrá impactos positivos sobre la población y sus actividades.

En cuanto a la condición socioeconómica de los pobladores de la zona, sin duda se verá favorecida por la generación de empleo en la etapa de construcción, sumado a la demanda de servicios que va requerir la nueva urbanización.

### 5.3 Actividades económicas

En cuanto a la actividad económica, los departamentos costeros generan el 77.5% del PBI nacional. Montevideo en primer lugar con 59%, lo sigue Canelones con el 7% y en tercer lugar se ubica Maldonado con 4.16%. Según el Ministerio de Turismo, en 2007 la industria generó ingresos brutos por turismo receptivo, por casi 800 millones de dólares, de los cuales el 48,2% corresponden a Punta del Este.

La Microrregión Maldonado-Punta del Este, es la que tiene la mayor actividad económica del Departamento. Tanto en la actividad de la construcción, como en las actividades de turismo, supera ampliamente a las demás microrregiones. Por otro lado, tiene la mayor cantidad de actividades de baja temporada. En relación a la realización de eventos con gran asistencia de público a nivel nacional, la mayoría se concentran en Montevideo y Punta del Este.

A partir de los datos del INE sobre la actividad económica por departamento, la siguiente tabla muestra las personas ocupadas por rama de actividad para Maldonado:

Total	20.983	Porcentaje
Actividades no bien identificadas	434	2,1%
Agricultura, caza, silvicultura y pesca	28	0,1%
Explotación de minas y canteras	125	0,6%
Industrias manufactureras	1.922	9,2%
Electricidad, gas y agua	27	0,1%
Construcción	1.495	7,1%
Comercio, restaurantes y hoteles	9.427	44,9%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	1.040	5,0%
Establecimientos financieros, de seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas	2.471	11,8%
Servicios comunales, sociales y personales	4.014	19,1%

Existe una tendencia creciente a la diversificación de actividades económicas, en baja y alta temporada. Esto sin duda genera mayor riqueza para el Departamento, más empleo y la consolidación de un área metropolitana que busca “despegarse” de la condición de “actividad de temporada”.

El efecto que podría tener la urbanización del nuevo sector para la construcción de viviendas sobre la economía local y departamental sería muy positivo en sus diferentes etapas, durante la construcción por la generación de empleos directos en el rubro de la construcción y servicios; y posteriormente, la generación de empleos indirectos por la mayor demanda de servicios de un nuevo sector urbano.

Un efecto positivo a destacar consiste en la creación de nuevo suelo para viviendas de sectores con ingresos medio y bajos, a partir de una planificación (el PAI); dando respuesta a una creciente demanda de este tipo en áreas próximas a las fuentes de trabajo. Esto evita el asentamiento irregular en esas áreas con los costos sociales y económicos que conlleva.

## 5.4 Sistema de Infraestructuras y otras dotaciones



El sistema vial existente en la zona, está conformado por ejes fundamentales de la circulación zonal: Camino B. Nardone y W. Ferreira, que conducen el flujo vehicular hacia y desde Luis A. de Herrera, y a través de ésta hacia las zonas este y oeste de Maldonado. Además de estos ejes principales, la zona cuenta con una red de caminos de comunicación local, a través de los cuales el nuevo sector residencial se podrá integrar con los barrios del entorno, a partir de la continuidad de las vías existentes.

Se considera que existe un sistema de infraestructuras de vialidad, con suficiente capacidad, que podrá absorber las nuevas cargas del flujo vehicular.

Los sectores urbanos contiguos al proyecto, Cerro Pelado, Los Aromos y Los Ciruelos, cuentan con cobertura de saneamiento. El nuevo emprendimiento prevé la extensión de la red pública, para la conexión en el punto que determine OSE. El proyecto se realizará de acuerdo a las especificaciones y requerimientos técnicos que esta indique, por lo que se podrá prever el dimensionado y capacidad de las redes, para evitar efectos negativos en el sistema de saneamiento existente.

Con el mismo criterio, se considera que la incorporación del nuevo sector residencial generará un aumento en el consumo de agua potable de la zona, así como de energía eléctrica, demandas que serán absorbidas por las redes existentes a partir de la realización de los proyectos correspondientes. Son infraestructuras que existen en el perímetro del predio, por lo que se facilitarán las conexiones.

Los servicios de transporte público, cubren actualmente los recorridos por Benito Nardone, W. Ferreira y la calle principal del barrio Cerro Pelado, Sierras de Aceguá. Un aumento de 2700 nuevos habitantes, en el escenario máximo; y considerando un contexto socio-económico medio-bajo, va a generar una importante demanda de viajes que se sumen a la existente.

Como medida, se sugiere la planificación coordinada con la Intendencia de Maldonado para un aumento de las líneas de transporte en los recorridos actuales; y la incorporación de nuevos recorridos dentro de un radio que abarque al nuevo sector residencial.



## 5.5 Sistema urbano y núcleos de población



La Microrregión Maldonado-Punta del Este se destaca en el resto del Departamento, por su fuerte carácter urbano. El 28% de la superficie es urbana, siendo el porcentaje más alto de todas las microrregiones del Departamento.

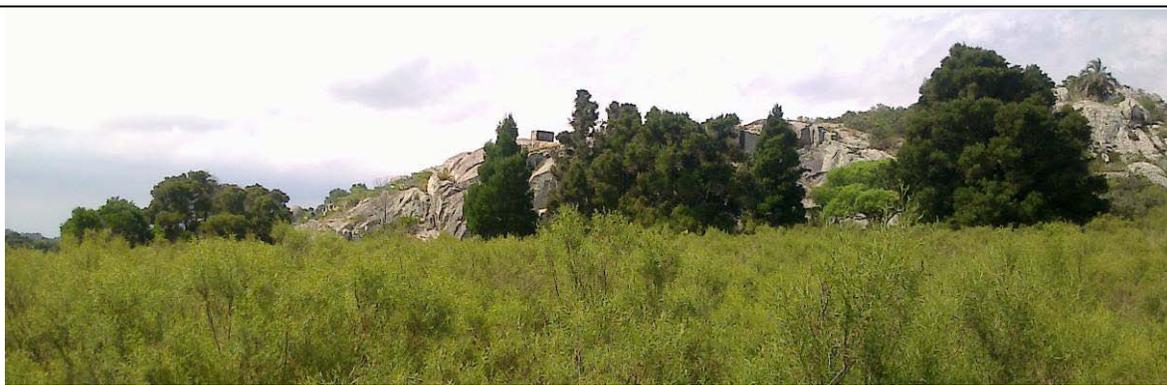
*“El paisaje predominante consiste en un marco de perspectivas naturales en un imponente entorno urbano construido. Característica que se acentúa con el tiempo y que se incrementa con cada ciclo creciente de la industria de la construcción. Esta es la impronta singular que diferencia a la Microrregión”.*

La zona donde se localiza el proyecto está comprendida en la “aglomeración central” San Carlos-Maldonado-Punta del Este. Es un sector en proceso de urbanización y a escasos kilómetros del casco central de Maldonado.

Los núcleos de población más próximos forman parte de las áreas de la periferia de la ciudad, en la zona de Maldonado Oeste, barrio Cerro Pelado y Los Aromos. Los dos barrios ostentan la mayor tasa de crecimiento de población y viviendas en todo el departamento, 4812% y 3170% para Cerro Pelado, y 336% y 427% para Los Aromos (datos INE). Al norte del polígono se desarrolla actualmente un nuevo fraccionamiento de viviendas por iniciativa de la Intendencia, consolidando la expansión del suelo urbanizado hacia el norte de Cerro Pelado.

Se considera que el suelo a transformar y urbanizar con el proyecto, es el área natural de expansión del suelo urbano de la zona de Maldonado oeste. Esta transformación está prevista por el planeamiento, al igual que la necesidad de aumentar el suelo para viviendas de población permanente, de ingresos medios y bajos. En este sentido, la planificación del nuevo suelo a través del PAI, a partir de los criterios de integración a las áreas urbanas existentes, continuidad en los trazados y adecuada previsión de las infraestructuras necesarias; permiten asegurar que no habrá efectos negativos en el sistema urbano.

## 5.6 Patrimonio cultural, histórico, paisajístico



Los principales recursos patrimoniales de este territorio están asociados al paisaje por sus características fisiográficas. Es un sector muy alto en relación a su entorno, con espectaculares vistas de todo el territorio.

El elemento más destacado del paisaje y de reconocido valor patrimonial, está constituido por el Cerro Pelado. Su valor patrimonial va más allá de la belleza y valores escénicos, radica principalmente en su carácter de elemento de identidad territorial. Este cerro da nombre a todo un sector urbano localizado al sur del área. En tal sentido se considera que debe mantenerse en la medida de lo posible en su carácter natural, sin modificaciones que alteren su aspecto.

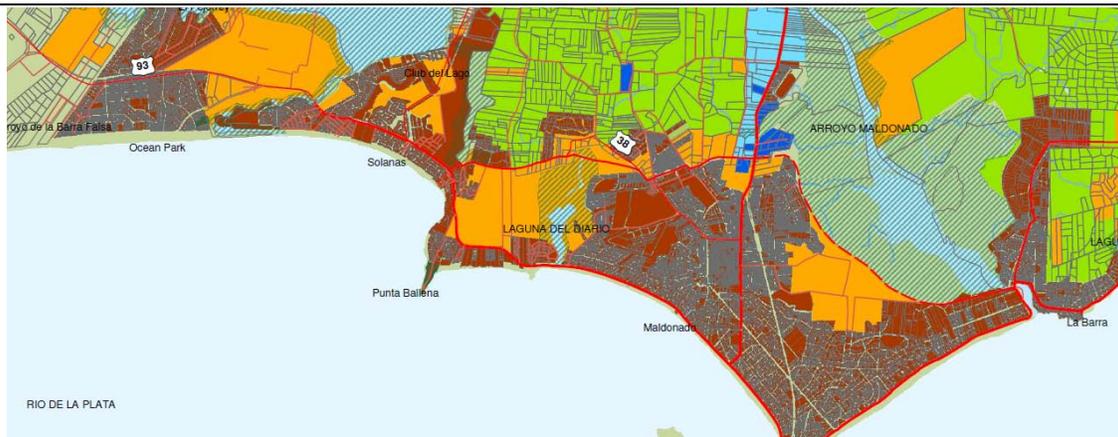
Como medida de protección el proyecto define un predio en el que se ubica el cerro, estableciéndolo como un espacio libre a ceder a la Intendencia, que se conformará como un parque urbano. Este espacio conforma una manzana, de manera que queda rodeado por calles de uso público para ser contemplado por mayor cantidad de personas y eventualmente con algún tipo de uso público de bajo impacto.

La idea de destacar este elemento de la identidad territorial es reforzada a través del proyecto de trazado, con una organización de las calles públicas, donde al perímetro del cerro confluyen 10 calles desde diferentes direcciones.

Más allá de la propia urbanización, este parque urbano tiene tres accesos principales desde el exterior al sector: desde el C. Benito Nardone por una avenida-parque; un frente de 100 metros sobre la Av. W. Ferreira, y un acceso norte junto a un espacio libre tipo plaza.

El reconocimiento de los recursos patrimoniales con que cuenta esta parte del territorio, es el primer paso para prever posibles efectos de deterioro sobre estos recursos. Entre los posibles impactos ambientales producto de las intervenciones se debe considerar la modificación del paisaje, ante el riesgo de perder su carácter peculiar, así como la obstrucción de visuales destacadas desde lugares de acceso público. El diseño propuesto apunta a evitar la obstrucción de estas visuales.

## 5.7 Sistema de planificación



El contexto de planificación que enmarca el desarrollo del proyecto, está definido por los lineamientos que surgen de los *Talleres Territoriales*, y a partir de éstos de las *Directrices Departamentales* y del *Plan Local de la Aglomeración Central San Carlos-Maldonado-Punta del Este* (*Documento de Avance marzo/2011*).

El tipo de emprendimiento propuesto por el PAI para esta zona de Maldonado, de nuevo suelo urbano para el desarrollo de viviendas, es coherente con los lineamientos e imagen que promueve la planificación para la Microrregión Maldonado-Punta del este.

Las Directrices Departamentales plantean Directrices generales y específicas para las situaciones singulares de la Microrregión en particular para las áreas de prioridad social, estableciendo lineamientos sobre las que se desarrolla este proyecto.

Así mismo las Directrices establecen las pautas para la transformación de categoría de suelo, junto a una Categorización del Suelo, incorporando los lineamientos de la Ley 18.308. Se establece el tipo de desarrollo admisible, para el suelo que transforme su categoría de rural a urbano a partir de la implementación de un PAI; todos elementos sobre los cuales se construye esta propuesta.

En cuanto a los tipos de desarrollo y formas de ocupación, el Art. 70 del D. 3867/10 (Directrices Departamentales) establece para el suelo que se transforme a suburbano la posibilidad de desarrollo de urbanización en régimen común y en propiedad horizontal.

Así mismo se establece para los nuevos emprendimientos el área mínima por fracción: *“En zonas de prioridad social o adyacente a éstas, el mínimo será de 300 mc”*

El ámbito territorial del PAI se encuentra junto a la zona definida como de prioridad social de Cerro Pelado.



En el marco de las Directrices, el Plan Local para la Aglomeración Central San Carlos-Maldonado-Punta del Este, desarrolla lineamientos para la zona, que sirven de base para la propuesta de este PAI:

En cuanto al crecimiento de suelo urbano o urbanizado para tejido residencial, el Plan orienta la expansión del suelo urbano pero no la limita.

Se reconoce la necesidad de nuevo suelo urbano a futuro, en cuanto a la conformación de una cartera de tierras, accesible para la población permanente.

El Texto Ordenado de Normas de Edificación (TONE) expresa la normativa vigente para el Departamento en materia de edificación y contralor de construcciones, contiene la Ordenanza General de Construcciones. La ordenanza define una estricta regulación de los usos del suelo, la densidad de viviendas y las dimensiones de la edificación para cada zona del territorio. El área a urbanizar a partir de la elaboración de este instrumento, será asimilada a la zona 2.4 Resto del Sector, en cuanto a la definición de su normativa.

En base a todo lo anterior se puede afirmar que el modelo territorial al que apuntan las Directrices Departamentales y la planificación derivada así como la forma de desarrollo y gestión establecidas contemplan y promueven emprendimientos como el que se propone a través de este proyecto.



## 6. Proceso de participación y consulta

### Proceso de participación - Resumen Audiencia Pública

20 de Diciembre de 2013

#### CRONOLOGÍA DEL DESARROLLO DEL PAI

- El 30/01/2013 fue presentado el Informe de Avance del PAI a la Unidad de Planeamiento Urbano de la Intendencia de Maldonado para su estudio.
- El 26/08/2013, analizada la propuesta, la Intendencia autoriza la presentación del PAI en conformidad con lo previsto en la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, su reglamentación y el Art. 70° del Decreto Departamental N° 3867/2010.
- Se comunicó al MVOTMA el inicio de la elaboración del PAI.
- El 24/09/2013, por resolución N° 7331/13, se establece realizar la Puesta de Manifiesto del documento de avance y el Informe Ambiental Estratégico del Programa de Actuación Integrada Cerro Pelado, por un período de 30 días.
- Se notificó a: MVOTMA, Municipio de Maldonado, Junta Departamental, Ministerio de Turismo, ONG Vida Silvestre, OSE, UTE, ECOTECNO.
- El 03/10/2013, se realizó la publicación en el Diario el correo.
- Durante el período de consulta se recibió solicitud del propietario de un predio vecino a la zona (padrón N° 8801) para integrarse al PAI.
- El 13/12/2013, por resolución N° 10140/13, se realizó la Aprobación Previa, fijando la fecha para la Audiencia Pública.
- El 18/12/2013, se hizo la publicación en el *Diario Oficial N° 28.867* de la convocatoria En el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Art. 25 de la Ley 18.308, convocó la **Audiencia Pública** del Programa de Actuación Integrada “Cerro Pelado” (expediente 2013-88-01-01872), para el día viernes 20 de Diciembre de 2013 a las 16 hs en el local del Centro Educativo Deportivo y Cultural (CEDYC).



## AUDIENCIA PUBLICA

### Asistentes:

Julio Riella	Director Gral. de Planeamiento Urbano y Territorial. IDM
Adolfo Pieri	Encargado UPU. IDM
Natalia Di Paula	UPU. IDM
Leonardo Delgado	Edil
Juan Shabon	Junta Departamental
Fermin De los Santos	
Verónica Olivera	particular
Adriana Vazquez	Cantera Cairo
Pablo Jauregui	Cantera Cairo
Jorge Píriz	particular
Rosana Cardoso	
Gustavo García	CUDENIT S.A.
Daniel Rubio	CUDENIT S.A.
Alejandra de León	CUDENIT S.A.
Araxí Latchinian	Grupo GESTA

Durante el período de Puesta e Manifiesto del PAI, se recibieron observaciones de parte de la Cantera CAIRO y de OSE (se adjuntan comunicaciones).

### Desarrollo de la audiencia

En la fecha fijada por la Intendencia de Maldonado, en el local del CEDYC, ubicado en la calle Cuchilla de la India Muerta esq. Cerro de Punta Ballena, Barrio Cerro Pelado, se llevó a cabo la Audiencia Pública.

La apertura del acto estuvo a cargo del Arq. Adolfo Pieri, de Planeamiento Urbano y Territorial de la Intendencia, quien expuso las pautas, objetivos y funcionamiento de la Audiencia Pública, así como un resumen de las etapas desarrolladas en el proceso de elaboración del Programa de Actuación Integrada “Cerro Pelado”.

La Arq. Araxí Latchinian, del equipo redactor del PAI (Grupo GESTA) realizó la exposición del proyecto, destacando los principales aspectos de la ordenación general del ámbito territorial, y las características particulares del sector a urbanizar. Se presentaron planos



de alineaciones, sistema vial, sistema de espacios verdes y documentos explicativos del desarrollo del proyecto.

El Arq. Daniel Rubio, proyectista de la urbanización, explicó las características del proyecto, destacando entre otros el diseño paisajístico de la propuesta.

Al término de las exposiciones, se abrió la instancia de intervenciones por parte de los asistentes:

El Dr. Pablo Jauregui en representación de la Cantera CAIRO expuso su preocupación por el desarrollo de la actividad residencial en una zona donde existen canteras en actividad. En la misma intervención informó de la existencia de un expediente en DINAMIGE que caracterizaba a los padrones del emprendimiento como “reserva ecológica”.

Durante el proceso de la Audiencia Pública se informó de una comunicación de OSE con fecha de ese mismo día, acerca de la viabilidad de la urbanización en relación a las infraestructuras de agua y saneamiento. Se solicitaba la realización de nuevos estudios para hacer posible la urbanización en el sector del predio correspondiente a la cuenca 2, al noroeste del emprendimiento.

Las observaciones realizadas fueron analizadas y respondidas a través de un informe a DINAMA, además de la modificación de los avances del PAI y EAE.

Con este acto se dio por terminado el proceso de consulta pública, a partir del cual se realizó la revisión e incorporación de las observaciones en el Informe Ambiental Estratégico y el Programa de Actuación Integrada; dando paso a la siguiente instancia de aprobación del Programa de Actuación Integrada Cerro Pelado.